Analyse économique
Documents de recherche

Revenu provenant d'un logement occupé en propriété chez les Canadiens en âge de travailler et à l'âge de la retraite, 1969 à 2006

par W. Mark Brown et Amélie Lafrance

N° 066

Statistique Canada Statistics Canada

Canada

Revenu provenant d'un logement occupé en propriété chez les Canadiens en âge de travailler et à l'âge de la retraite, 1969 à 2006

par
W. Mark Brown et Amélie Lafrance

11F0027M – N° 066
ISSN 1703-0412
ISBN 978-1-100-96239-9

Statistique Canada
Division de l'analyse économique
18-F, immeuble R.-H.-Coats,
100, promenade Tunney's Pasture, Ottawa, K1A 0T6

Comment obtenir d'autres renseignements :
Service national de renseignements : 1-800-263-1136
Renseignements par courriel : infostats@statcan.gc.ca

Décembre 2010

Les noms des auteurs sont présentés en ordre alphabétique.

Publication autorisée par le ministre responsable de Statistique Canada

© Ministre de l'Industrie, 2010

Tous droits réservés. Le contenu de la présente publication électronique peut être reproduit en tout ou en partie, par quelque moyen que ce soit, sans autre permission de Statistique Canada, sous réserve que la reproduction soit effectuée uniquement à des fins d'étude privée, de recherche, de critique, de compte rendu ou en vue de préparer un résumé destiné aux journaux et/ou à des fins non commerciales. Statistique Canada doit être cité comme suit : Source (ou « Adapté de », s'il y a lieu) : Statistique Canada, année de publication, nom du produit, numéro au catalogue, volume et numéro, période de référence et page(s). Autrement, il est interdit de reproduire quelque contenu de la présente publication ou de l'emmagasiner dans un système d'extraction, ou de le transmettre sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, reproduction électronique, mécanique, photographique, pour quelque fin que ce soit, sans l'autorisation écrite préalable des Services d'octroi de licences, Division des services à la clientèle, Statistique Canada, Ottawa, Ontario, Canada K1A 0T6.

The English version of this publication is available (catalogue no. 11F0027M, no. 066).

Note de reconnaissance
Le succès du système statistique du Canada repose sur un partenariat bien établi entre Statistique Canada et la population, les entreprises, les administrations canadiennes et les autres organismes. Sans cette collaboration et cette bonne volonté, il serait impossible de produire des statistiques précises et actuelles.

Normes de service à la clientèle
Statistique Canada s'engage à fournir à ses clients des services rapides, fiables et courtois. À cet égard, notre organisme s'est doté de normes de service à la clientèle qui doivent être observées par les employés lorsqu'ils offrent des services à la clientèle. Pour obtenir une copie de ces normes de service, veuillez communiquer avec Statistique Canada au numéro sans frais 1-800-263-1136. Les normes de service sont aussi publiées dans le site www.statcan.gc.ca sous « Notre organisme » cliquez sur À propos de nous > Notre organisme > et sélectionnez « Offrir des services aux Canadiens ».

Série de documents de recherche sur l'analyse économique

La série de documents de recherche sur l'analyse économique permet de faire connaître les travaux de recherche effectués par le personnel du secteur des études analytiques et des comptes nationaux, les boursiers invités et les universitaires associés. Cette série de documents de recherche a pour but de favoriser la discussion sur un éventail de sujets tels que les répercussions de la nouvelle économie, les questions de productivité, la rentabilité des entreprises, l'utilisation de la technologie, l'incidence du financement sur la croissance des entreprises, les fonctions de dépréciation, l'utilisation de comptes satellites, les taux d'épargne, le crédit-bail, la dynamique des entreprises, les estimations hédoniques, les tendances en matière de diversification et en matière d'investissements, les différences liées au rendement des petites et des grandes entreprises ou des entreprises nationales et multinationales ainsi que les estimations relatives à la parité du pouvoir d'achat. Les lecteurs de la série sont encouragés à communiquer avec les auteurs pour leur faire part de leurs commentaires, critiques et suggestions.

Les documents sont diffusés principalement au moyen d'Internet. Ils peuvent être téléchargés gratuitement sur Internet, à www.statcan.qc.ca.

Tous les documents de recherche de cette série font l'objet d'un processus de révision institutionnelle et d'évaluation par les pairs afin de s'assurer de leur conformité au mandat confié par le gouvernement à Statistique Canada en tant qu'agence statistique et de leur pleine adhésion à des normes de bonne pratique professionnelle, partagées par la majorité.

Les documents de cette série comprennent souvent des résultats provenant d'analyses statistiques multivariées ou d'autres techniques statistiques. Il faut noter que les conclusions de ces analyses sont sujettes à des incertitudes dans les estimations énoncées.

Le niveau d'incertitude dépendra de plusieurs facteurs : de la nature de la forme fonctionnelle de l'analyse multivariée utilisée; de la technique économétrique employée; de la pertinence des hypothèses statistiques sous-jacentes au modèle ou à la technique; de la représentativité des variables prises en compte dans l'analyse; et de la précision des données employées. Le processus de la revue des pairs vise à garantir que les documents dans les séries correspondent aux normes établies afin de minimiser les problèmes dans chacun de ces domaines.

Comité de révision des publications
Direction des études analytiques, Statistique Canada
18e étage, Immeuble R.-H.-Coats
Ottawa, Ontario K1A 0T6

Signes conventionnels

Les signes conventionnels suivants sont employés dans les publications de Statistique Canada :

.	indisponible pour toute période de référence
..	indisponible pour une période de référence précise
...	n'ayant pas lieu de figurer
0	zéro absolu ou valeur arrondie à zéro
0^s	valeur arrondie à 0 (zéro) là où il y a une distinction importante entre le zéro absolu et la valeur arrondie
^{p}	provisoire
^{r}	révisé
x	confidentiel en vertu des dispositions de la Loi sur la statistique
^{E}	à utiliser avec prudence
F	trop peu fiable pour être publié

Table des matières

Résumé **5**

Sommaire de gestion **7**

1 Introduction **9**

2 Sources des données **10**

3 Revenus relatifs des ménages en âge de travailler et à l'âge de la retraite **11**

4 Estimation de la valeur des services de logement **15**

4.1 Loyers imputés 16

4.2 Coût d'usage 19

5 Valeur des services de logement, tendances de la valeur nette des logements et revenu implicite tiré d'un logement occupé en propriété **21**

6 Conclusion **31**

Annexe 1 – Revenu annuel moyen brut et net selon le groupe d'âge **32**

Bibliographie **34**

Résumé

Fondé sur les données de l'Enquête sur les dépenses des ménages et de l'Enquête sur les dépenses des familles qui l'a précédée, le présent document traite des revenus relatifs des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler entre 1969 et 2006, en tenant compte à la fois du revenu explicite du ménage et du revenu implicite résultant d'un logement occupé en propriété. Au cours de cette période de 37 ans, le revenu explicite des ménages à l'âge de la retraite a augmenté plus rapidement que celui des ménages en âge de travailler. Le revenu implicite associé à un logement occupé en propriété a augmenté rapidement aussi durant cette période, le taux de croissance étant le même que celui du revenu explicite des ménages à l'âge de la retraite. En moyenne, cette source implicite de revenu a accru le revenu des ménages à l'âge de la retraite (70 ans et plus) de 16 %. Si l'on tient compte des deux formes de revenu, le rapport du revenu des ménages à l'âge de la retraite (70 ans et plus) au revenu des ménages en âge de travailler (40 à 49 ans) est passé de 45 % en 1969 à 59 % en 2006. Durant cette période, les Canadiens ont investi dans des biens immobiliers qui leur ont procuré un revenu supplémentaire à la retraite.

Sommaire de gestion

La politique en matière de logement est l'une des pierres angulaires de la politique sociale au Canada, et l'un des piliers centraux de cette politique a consisté à encourager l'investissement privé des Canadiens dans les logements. Jusqu'à présent, la plupart des travaux de recherche concernant cette politique ont été axés sur les taux de propriété du logement. La présente étude étend ce programme de recherche en cherchant à déterminer quelle quantité de revenu génère l'investissement dans un logement occupé en propriété et dans quelle mesure ce revenu contribue à la situation financière des ménages en âge de travailler et des ménages à la retraite.

Un article publié antérieurement par Brown, Hou et Lafrance (2010) avait pour objectif de déterminer si, en 2006, la propriété du logement augmentait considérablement le bien-être des ménages à l'âge de la retraite. Dans le présent document, la contribution de la propriété du logement au revenu entre 1969 et 2006 est étudiée. Depuis 1969, le Canada a connu plusieurs décennies durant lesquelles la croissance économique globale, l'inflation et les taux hypothécaires ont différé sensiblement. À l'aide des données de l'Enquête sur les dépenses des ménages et de l'Enquête sur les dépenses des familles qui l'a précédée, la façon dont les Canadiens ont réagi pour ce qui est de pourvoir à leur bien-être en investissant dans un logement est examinée dans cet article. Pour cela, la quantité de revenu que procure aux propriétaires-occupants leur investissement dans un logement est déterminée. L'incidence de cet investissement en logement sur les revenus relatifs des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler entre 1969 et 2006 est également examinée.

En 2006, le revenu implicite issu d'un logement occupé en propriété accroissait de 10 % à 15 % le revenu des ménages à l'âge de la retraite propriétaires de leur logement (Brown, Hou et Lafrance, 2010). Si le revenu implicite procuré par un logement a augmenté au cours du temps, ne pas tenir compte du revenu implicite procuré par un logement occupé en propriété biaiserait les estimations des variations du revenu relatif des ménages en âge de travailler et de ceux à l'âge de la retraite.

L'étude révèle une croissance progressive du bien-être économique relatif des ménages à l'âge de la retraite. Sans prise en compte de la valeur nette du logement, de 1969 à 2006, le ratio du revenu relatif des ménages du groupe des 70 ans et plus par rapport au groupe des 40 à 49 ans et à celui des 50 à 59 ans a augmenté respectivement de 15 points et de 8 points de pourcentage.

Durant cette période, les Canadiens ont investi dans des biens immobiliers qui leur ont fourni un revenu supplémentaire à la retraite. Cette source implicite de revenu émanant de l'investissement dans un logement a augmenté le revenu, en moyenne sur la période, de 13 % et de 16 % respectivement chez les groupes des 60 à 69 ans et des 70 ans et plus. En outre, cette hausse en pourcentage s'est accrue au cours du temps. En conséquence, la prise en compte du rendement de la valeur nette accumulée dans le logement réduit encore davantage l'écart de revenu entre les ménages à la retraite et ceux en âge de travailler au cours de la période.

Soutenus par des politiques en matière de logement destinées à faciliter les achats de maisons, les Canadiens ont continué d'investir régulièrement dans la propriété d'un logement au cours de leur vie. Alors qu'augmentaient les revenus des retraités comparativement à ceux des ménages en âge de travailler, le rendement de la propriété du logement a au moins suivi le rythme. Donc, l'écart entre le revenu des ménages à l'âge de la retraite et celui des ménages en âge de travailler s'est rétréci encore davantage en raison de la propriété du logement.

1 Introduction

La politique en matière de logement est l'une des pierres angulaires de la politique sociale au Canada, et l'un des piliers centraux de cette politique a consisté à encourager l'investissement privé des Canadiens dans les logements. Jusqu'à présent, la plupart des travaux de recherche concernant cette politique ont été axés sur les taux de propriété du logement. La présente étude étend ce programme de recherche en cherchant à estimer quelle quantité de revenu génère l'investissement dans un logement occupé en propriété et dans quelle mesure ce revenu contribue à la situation financière des ménages en âge de travailler et des ménages à la retraite.

Un article publié antérieurement par Brown, Hou et Lafrance (2010) avait pour objectif de déterminer si, en 2006, la propriété du logement augmentait considérablement le bien-être des ménages à l'âge de la retraite. Dans le présent document, la contribution de la propriété du logement au revenu entre 1969 et 2006 est étudiée. Depuis 1969, le Canada a connu plusieurs décennies durant lesquelles la croissance économique globale, l'inflation et les taux hypothécaires ont différé sensiblement. À l'aide des données de l'Enquête sur les dépenses des ménages (EDM) et de l'Enquête sur les dépenses des familles (EDF) qui l'a précédée, la façon dont les Canadiens ont réagi pour ce qui est de pourvoir à leur bien-être en investissant dans un logement est examinée dans cet article. Pour cela, la quantité de revenu que procure aux propriétaires-occupants leur investissement dans un logement est déterminée. L'incidence de cet investissement en logement sur les revenus relatifs des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler entre 1969 et 2006 est également examinée.

La période qui s'étend de 1969 à 2006 englobe la plupart de la durée de vie du régime contemporain de retraite au Canada, de l'entrée en vigueur de la sécurité de la vieillesse (SV) et du supplément de revenu garanti (SRG) en 1969 à celle du Régime de pensions du Canada (RPC) et du Régime de rentes du Québec (RRQ), qui ont commencé à verser des prestations de retraite aux personnes de plus de 65 ans en 1976 (Myles 2000).

D'importants changements économiques et sociaux ont également eu lieu durant cette période. Une nouvelle génération, ayant la majorité durant les années prospères de l'après-guerre, a pris sa retraite, remplaçant une génération qui avait enduré la grande crise de 1929 et la Deuxième Guerre mondiale. La génération d'après-guerre a connu une époque de prospérité qui a rendu l'accumulation de biens (par exemple, les pensions, les investissements et le logement) plus facile qu'à celle de ses prédécesseurs, qui ont vécu les temps difficiles de la dépression des années 1930 et de la Deuxième Guerre mondiale. L'époque de l'après-guerre a aussi été marquée par la transformation du ménage à mesure que les femmes sont entrées sur le marché du travail. Contrairement aux ménages arrivés à l'âge de la retraite en 2006, ceux qui ont atteint cet âge en 1969 n'avaient habituellement pas bénéficié d'un deuxième revenu au cours de leur vie active.

Bien que la prospérité de l'après-guerre ait offert l'occasion d'amasser des biens, tels qu'un logement, certains événements survenus durant cette période constituaient des obstacles au processus d'accumulation de biens. La période a été caractérisée par des poussées de forte inflation et de taux d'intérêt élevés au cours des années 1980, suivies de baisses des taux d'intérêt au cours des années 2000. Tous ces éléments pourraient avoir influé sur les niveaux relatifs de revenu des retraités et sur les incitations à l'épargne des préretraités.

La question qui se pose est de savoir si l'importance du revenu autogénéré par le logement a évolué au cours du temps comparativement au revenu gagné en provenance d'autres sources et comment cela a influé sur le revenu relatif des ménages en âge de travailler et de ceux à l'âge de la retraite., Dans le présent article est offerte une perspective des tendances à long terme des revenus de retraite fondée sur des données provenant de l'EDM et de l'EDF qui l'a

précédée. L'objectif est de déterminer si le régime de retraite actuel a fourni aux ménages à l'âge de la retraite un revenu qui augmente comparativement à celui de leurs homologues en âge de travailler. Le revenu examiné dans l'article englobe non seulement le revenu explicite des ménages à l'âge de la retraite et en âge de travailler, mais aussi le revenu implicite fourni par le logement occupé en propriété. En 2006, ce revenu implicite accroissait de 10 % à 15 % le revenu des ménages à l'âge de la retraite qui étaient propriétaires de leur logement (Brown, Hou et Lafrance, 2010). Si le rendement implicite du logement a augmenté pendant la période de 1969 à 2006, ne pas tenir compte du revenu implicite émanant du logement occupé en propriété biaiserait les estimations des variations des revenus relatifs des ménages en âge de travailler et à l'âge de la retraite au cours du temps.

Le plan du reste de l'article est le suivant. L'analyse s'appuie principalement sur les données de l'EDM et de l'EDF. Par conséquent, la prochaine section décrit ces sources de données telles qu'elles sont appliquées au problème étudié (section 2). Vient ensuite un aperçu des revenus relatifs des ménages en âge de travailler et à l'âge de la retraite (section 3). La section 4 décrit la mesure des services de logement et le revenu implicite provenant du logement occupé en propriété, et la section 5 donne une description de ces estimations selon le quintile de valeur du logement, y compris des estimations du revenu implicite procuré par le logement occupé en propriété et la contribution de ce revenu au niveau global de revenu des ménages en âge de travailler et à l'âge de la retraite au cours de la période étudiée. La section 6 conclut l'article.

2 Sources des données

L'EDM et l'EDF qui l'a précédée contiennent des renseignements détaillés sur le revenu et les dépenses des ménages durant une année particulière. Le présent article couvre la période allant de 1969 à 2006, en utilisant l'EDF pour la période de 1969 à 1996[1] et l'EDM pour la période de 2001 à 2006, à intervalles variant de quatre à cinq années[2].

Les deux enquêtes fournissent des renseignements sur le revenu de la personne de référence, le revenu de son conjoint ou sa conjointe, ainsi que le revenu total du ménage. Elles contiennent aussi des renseignements sur les déductions de revenu, telles que l'impôt personnel et les cotisations à des régimes de retraite publics et privés. Dans l'analyse, ces déductions sont prises en compte afin d'accroître la comparabilité des revenus des ménages en âge de travailler et des ménages à l'âge de la retraite.

1. Les années couvertes par l'EDF sont 1969, 1974 (régions urbaines), 1978, 1982, 1986, 1990 (régions urbaines) et 1996.
2. Bien qu'il y ait une continuité dans ces enquêtes, les analystes doivent rester conscients qu'une année particulière peut offrir des renseignements d'une moins grande exactitude que d'autres — parce que l'échantillon tiré pour l'Enquête cette année-là était moins représentatif que celui tiré pour les enquêtes réalisées d'autres années, ou qu'il y a eu d'autres problèmes cette année-là. Les comparaisons entre années, telles que celles présentées ici, offrent un recul concernant les incongruités éventuelles.

En plus des revenus, les deux enquêtes fournissent les renseignements nécessaires pour estimer la valeur des services de logement fournis par le logement du ménage et la partie de ces services qui est payée par l'accumulation de valeur nette dans le logement, c'est-à-dire le revenu implicite résultant de cet investissement. Sont inclus dans l'EDF et dans l'EDM, le prix du logement[3] et les dépenses occasionnées par le logement, qui sont requises pour estimer la valeur des services de logement. L'EDF recueille aussi des renseignements sur le solde que doivent les propriétaires sur un prêt hypothécaire. Cette information est nécessaire pour calculer la part de valeur nette dans la valeur du logement pour estimer la valeur du revenu implicite tiré du logement occupé en propriété. Comme les cycles de 2001 et de 2006 de l'EDM ne comportent pas de questions au sujet du solde dû du prêt hypothécaire d'un propriétaire-occupant, les cycles de 1999 et de 2005 de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF) sont utilisés pour estimer la part de valeur nette du logement selon la catégorie d'âge du ménage pour ces années-là.

L'EDS et l'EDM fournissent aussi des renseignements sur les logements loués[4], dont le loyer annuel et les dépenses connexes, telles que les services publics. Ces mesures de loyer sont utilisées pour imputer les loyers des logements occupés par le propriétaire. Les loyers imputés fournissent une mesure supplémentaire des services de logement.

3 Revenus relatifs des ménages en âge de travailler et à l'âge de la retraite

En général, le revenu du ménage augmente avec l'âge à mesure que les travailleurs acquièrent de l'expérience sur le marché du travail. Cette relation a tendance à s'affaiblir au cours du temps à mesure que l'effet de l'expérience sur le revenu se dissipe et que les membres du ménage passent de la vie active à la retraite. La question étudiée est celle de savoir si le revenu relatif des ménages à l'âge de la retraite a évolué au cours du temps.

Comme il est mentionné dans l'introduction, les effets macroéconomiques de long terme et la participation croissante des femmes au marché du travail, conjugués à la baisse du rendement réel des investissements au cours des années 1990 et des années 2000, pourraient avoir eu une incidence sur le revenu relatif des ménages à l'âge de la retraite et en âge de travailler. En 1969, les ménages de retraités ne pouvaient peut-être pas compter sur le même niveau de biens que celui à la disposition des générations subséquentes, tandis que durant les années 2000, les ménages pourraient avoir fait face à la baisse du rendement réel de leurs investissements. Ces facteurs sont tous susceptibles d'avoir un effet sur la structure du revenu du ménage au cours du temps.

Les graphiques 1 et 2 donnent le revenu de la population à l'âge de la retraite exprimé en proportion des revenus de deux populations en âge de travailler distinctes, à savoir les ménages du groupe des 40 à 49 ans et ceux du groupe des 50 à 59 ans (voir aussi le tableau explicatif 1 à l'annexe 1). Les groupes d'âge sont basés sur l'âge de la personne de référence de chaque ménage. Les ratios sont présentés en utilisant trois mesures de revenu, à savoir 1) le revenu brut, 2) le revenu net de l'impôt sur le revenu et 3) le revenu net de l'impôt sur le revenu et des cotisations sociales, qui comprennent le paiement des primes

3. Puisque l'EDM de 2001 comprend uniquement les valeurs des maisons et des appartements en copropriété pour les ménages qui ont acheté ou vendu leur logement durant l'année de référence, les valeurs autodéclarées des maisons et des appartements en copropriété sont intégrées en utilisant les données du Recensement de la population de 2001. Pour cela, les valeurs moyennes des logements sont obtenues selon la subdivision de recensement, puis ventilées selon le groupe d'âge. Le moment de l'administration du questionnaire n'est pas le même pour l'EDM de 2001 et le Recensement de la population de 2001; par conséquent, la valeur autodéclarée du logement pourrait ne pas concorder entièrement avec les données de l'EDM à cause de ce décalage.
4. L'EDF de 1978 ne contient pas cette information.

d'assurance-emploi, des primes d'assurance-vie ainsi que des cotisations aux régimes de retraite publics et privés. La dernière mesure du revenu peut être considérée comme plus appropriée pour comparer le revenu à la disposition des ménages pour la consommation selon la cohorte d'âge, puisqu'après la retraite, les ménages ne paient plus ce genre de cotisations.

Depuis 1969, en moyenne, le revenu de la population à l'âge de la retraite exprimé en proportion du revenu de la population en âge de travailler a augmenté[5]. Il en est ainsi quelle que soit la mesure de revenu du groupe en âge de travailler utilisée comme base de comparaison (voir les graphiques 1 et 2). De 1969 à 2006, le ratio du revenu relatif du groupe des 70 ans et plus par rapport au groupe des 40 à 49 ans a augmenté de 13 points de pourcentage pour le revenu brut et de 15 points de pourcentage pour le revenu net de l'impôt sur le revenu et des cotisations. Pour les ménages du groupe des 70 ans et plus, comparativement à ceux du groupe des 40 à 49 ans, le ratio des revenus fondé sur le revenu net de l'impôt sur le revenu et des cotisations sociales est passé de 0,41 à 0,56. Ces résultats corroborent ceux d'autres études portant sur les revenus relatifs des populations en âge de travailler et à l'âge de la retraite, lesquelles ont montré que le revenu des ménages âgés s'approchait de celui des ménages non âgés au cours du temps (Myles 2000; Rubin, White-Means et Mao Daniel, 2000; Forster et Pearson, 2002).

Habituellement, la taille de la famille augmente avec l'âge du ménage, à mesure que sont formées des familles, mais diminue chez les groupes d'âge plus avancés à mesure que les enfants quittent le domicile parental. Dans les comparaisons du revenu au cours du temps, il importe aussi de tenir compte de la taille de la famille, parce que les familles étaient plus grandes durant les années 1970 que durant les années 2000.

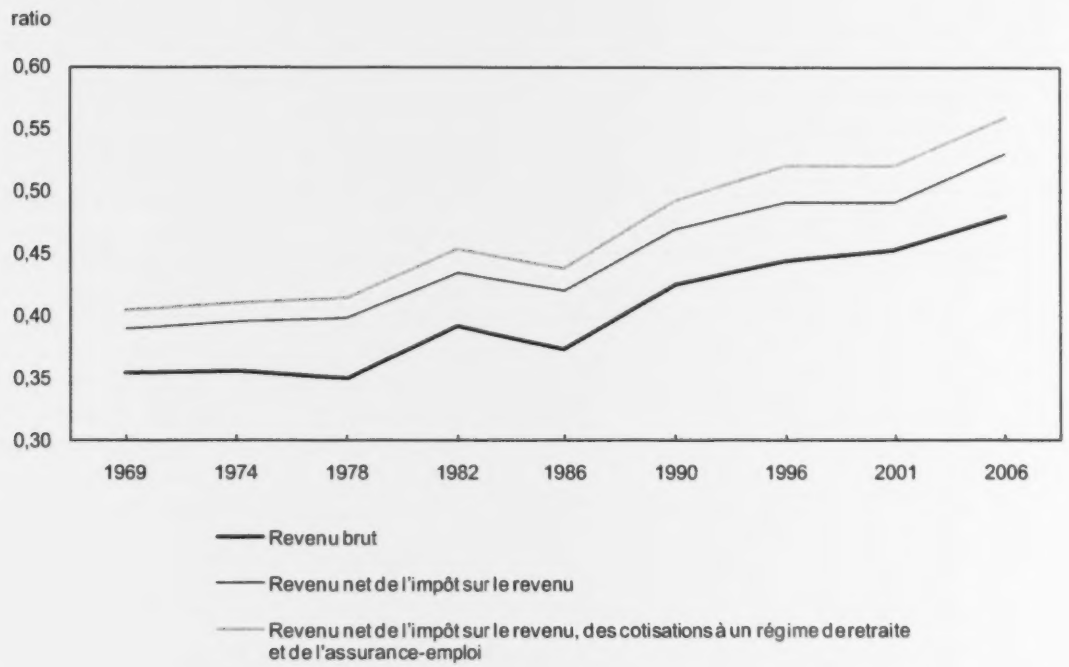
Par conséquent, les comparaisons des revenus des familles tiennent parfois compte du nombre de personnes que comptent les familles. Généralement, on ne divise pas simplement par le nombre de membres d'une famille. D'aucuns soutiennent que, quand la taille de la famille augmente, la consommation par membre du ménage diminue; donc, il pourrait être important de considérer cette économie apparente de consommation lorsque l'on compare le revenu de divers groupes d'âge. Comme dans Brown, Hou et Lafrance (2010), la présente étude s'appuie sur la méthode de l'OCDE qui consiste à diviser le niveau de revenu par la racine carrée de la taille du ménage. Les rapports résultant du revenu des ménages de plus de 70 ans à celui des ménages en âge de travailler basés sur les trois mêmes mesures de revenu sont illustrés au graphique 3 (groupe des 40 à 49 ans) et au graphique 4 (groupe des 50 à 59 ans) (voir aussi le tableau explicatif 1 à l'annexe 1).

À chaque point dans le temps, les rapports des revenus résultants sont plus élevés que ceux ne tenant pas compte de la taille du ménage. Ainsi, en 2006, le revenu net moins les cotisations des ménages du groupe des 70 ans et plus relativement au revenu net moins les cotisations des ménages du groupe des 40 à 49 ans était de 0,74, valeur supérieure de près de 20 points de pourcentage à celle qui serait obtenue en ne tenant pas compte de la taille du ménage. Toutefois, les tendances du revenu relatif au fil du temps sont semblables à celles observées sans correction pour tenir compte de la taille du ménage (voir les graphiques 3 et 4). Donc, bien que tenir compte de la taille du ménage réduise encore davantage l'écart de revenu entre la population en âge de travailler et la population à l'âge de la retraite, la conclusion que l'écart de revenu entre les ménages à l'âge de la retraite et en âge de travailler s'est amenuisé au cours de la période étudiée persiste.

5. Voir Myles (2000) pour un examen de la contribution relative des régimes de retraite privés, du revenu de placements, de la SV/SRG et du RPC/RRQ à la croissance du revenu de la population de plus de 65 ans de 1980 à 1995.

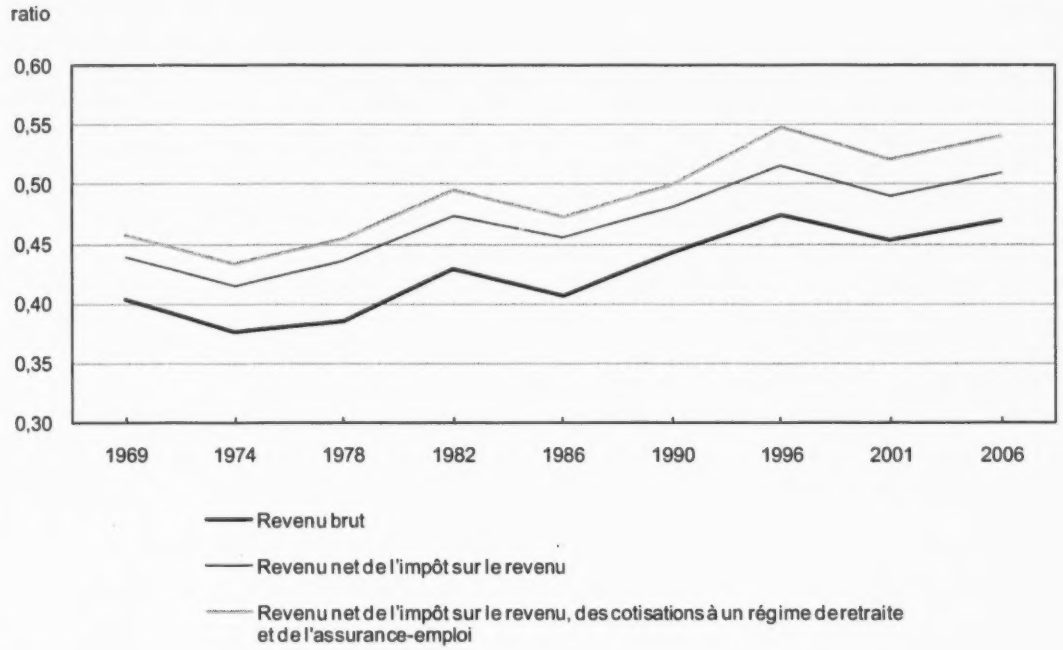
Quelle que soit la mesure du revenu ou la correction apportée pour tenir compte de la taille du ménage, le revenu des ménages à l'âge de la retraite a augmenté au cours du temps par comparaison à celui des ménages en âge de travailler. À mesure que la génération ayant fait son entrée dans la population active durant la grande crise de 1929 a été remplacée par des ménages dont la vie professionnelle s'est déroulée durant le boom de l'après-guerre, le revenu relatif des ménages à l'âge de la retraite a augmenté; ce fait suggère, en partie, une différence d'accumulation de richesses par ces ménages[6]. Cette constatation est compatible avec les résultats observés pour des générations qui ont connu des conjonctures macroéconomiques très différentes et la transition des ménages à un seul revenu aux ménages à deux revenus. Il convient également de souligner qu'il n'est pas évident, selon ces mesures du revenu, que la baisse du rendement réel des investissements au cours des années 1990 et des années 2000 a eu un effet significatif sur le revenu relatif des retraités en 2006. Autrement dit, il semble que la diminution du rendement des investissements a été compensée par une plus grande accumulation de biens ou par l'effet atténuateur des régimes de retraite de divers types.

Graphique 1
Ratios de revenu, groupe des 70 ans et plus au groupe des 40 à 49 ans, 1969 à 2006

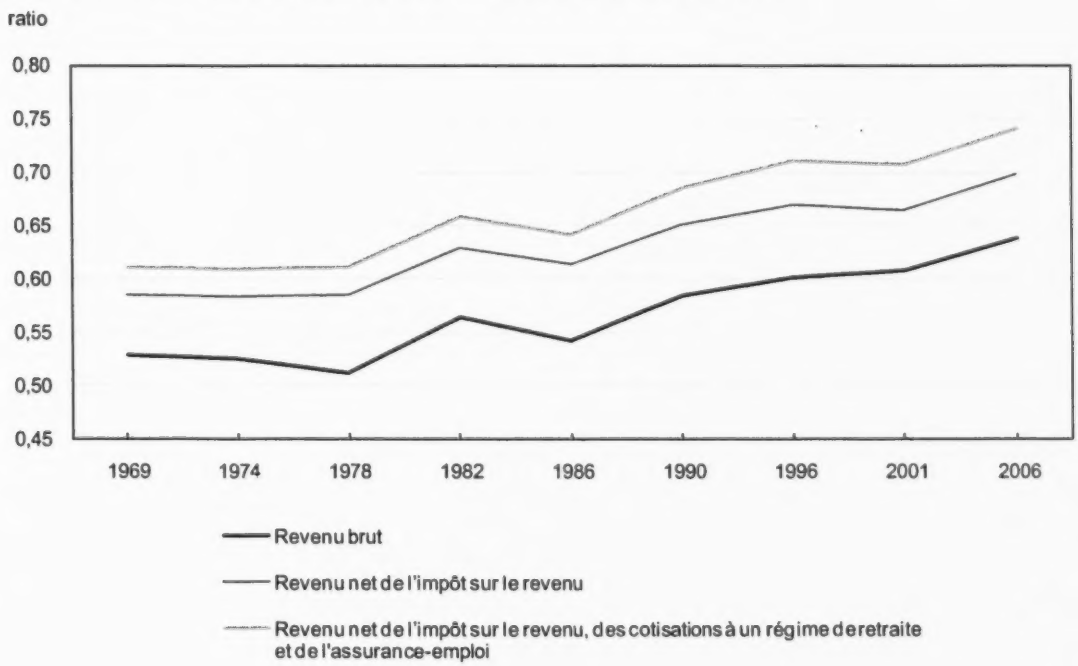


6. Par exemple, Myles (2000) constate que les régimes privés de retraite représentaient une part croissante du revenu des personnes âgées de 1980 à 1995.

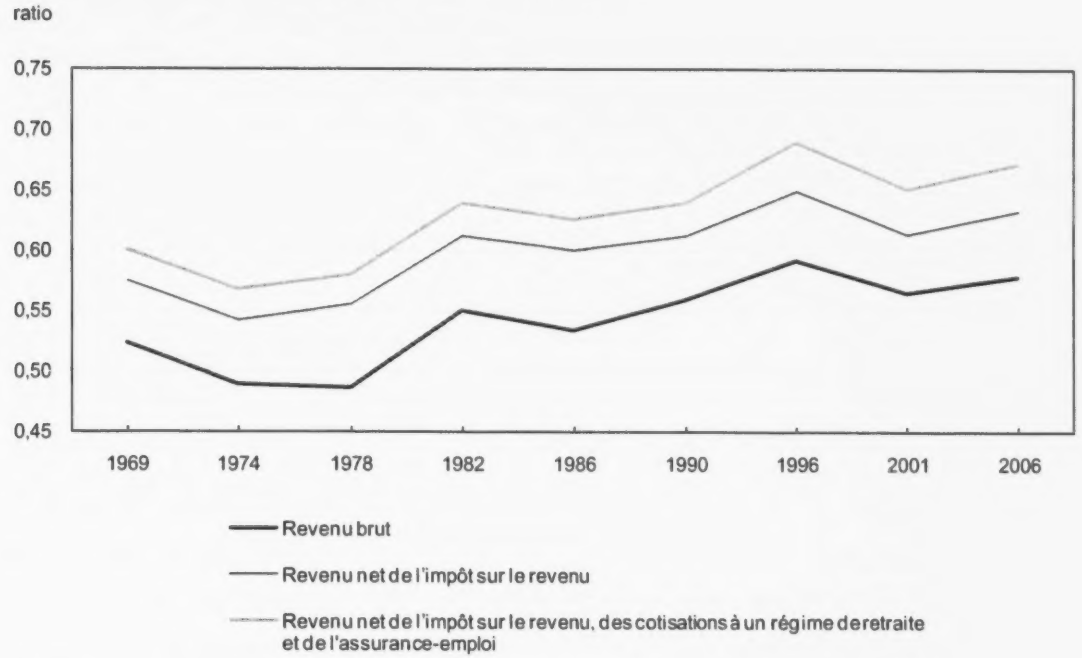
Graphique 2
Ratios de revenu, groupe des 70 ans et plus au groupe des 50 à 59 ans, 1969 à 2006



Graphique 3
Ratios de revenu, en tenant compte de la taille du ménage, groupe des 70 ans et plus au groupe des 40 à 49 ans, 1969 à 2006



Graphique 4
Ratios de revenu, en tenant compte de la taille du ménage, groupe des 70 ans et plus au groupe des 50 à 59 ans, 1969 à 2006



Bien que les mesures du revenu présentées jusqu'à présent dans l'analyse brossent le tableau des revenus relatifs des ménages à l'âge de la retraite et en âge de travailler sur une période prolongée, ce tableau n'est que partiel. Le revenu implicite tiré d'un logement occupé par le propriétaire pourrait croître au cours du temps, augmentant encore davantage le revenu relatif des ménages à l'âge de la retraite. La suite de l'article traite de cette question.

4 Estimation de la valeur des services de logement

Les logements occupés par le propriétaire représentent une source importante de revenu implicite pour les ménages à l'âge de la retraite (Brown, Hou et Lafrance, 2010). Afin de mesurer le revenu implicite tiré du logement occupé en propriété, il faut d'abord estimer la valeur des services fournis par le logement. Il existe deux méthodes apparentées pour estimer la valeur de ces services, celle du coût d'usage du capital et celle du loyer imputé équivalent. On peut concevoir le coût d'usage d'un actif comme le prix que le propriétaire de cet actif demanderait pour le louer. Il est égal à la somme du coût de renonciation des fonds utilisés pour acheter l'actif, du coût de dépréciation subi au cours de la période pendant laquelle l'actif est loué et de tout impôt sur l'actif, moins l'appréciation prévue de la valeur de ce dernier.

En termes plus formels, la valeur des services de capital C fournis par un logement au temps t est donnée par

$$C_t = (r_t + z_t - a_t) P_t = R_t, \qquad (0.1)$$

où P est le prix du logement; r est le taux de rendement du capital; z représente la dépréciation, l'entretien, l'assurance et l'impôt foncier; a est l'appréciation prévue de la valeur du logement durant l'année t; et R représente les services de location. Le coût d'usage du capital est donc

défini comme le coût de renonciation du capital plus les coûts déboursés par le propriétaire (c'est-à-dire, les impôts, les assurances, l'entretien et la dépréciation), moins la hausse prévue de la valeur de l'actif.

L'approche du coût d'usage du capital et l'approche équivalente des loyers imputés ont toutes deux leurs avantages et leurs inconvénients. L'approche du coût d'usage du capital est attirante en théorie et est beaucoup utilisée dans les études sur la productivité pour évaluer les services de capital produits par un actif (voir Baldwin et Gu, 2007). Toutefois, cette méthode requiert des estimations du taux prévu d'appréciation du coût de l'actif (*a*) ainsi que du taux de rendement du capital (*r*) qui sont les unes et les autres sujettes à une erreur de mesure.

La mesure du loyer imputé ne se fait pas sans difficulté non plus. Les loyers imputés sont calculés par des méthodes d'estimation hédoniques qui relient le prix de la location aux caractéristiques du logement. Ces estimations peuvent être sensibles au biais dû aux variables omises (Malpezzi, 2002). En outre, comme le marché de la location peut être de faible ampleur pour les logements de prix élevé (Brown, Hou et Lafrance, 2010), il est souvent difficile d'obtenir des estimations exactes des loyers imputés de certains ménages.

En théorie, les deux méthodes devraient fournir la même valeur des services de logement quand les ressources peuvent être transférées entre les deux — puisque, si les loyers diffèrent du coût d'usage implicite du logement, un arbitrage pourrait avoir lieu. Bien que certaines études réalisées aux États-Unis aient montré que les deux mesures ont tendance à ne pas être égales (voir Garner et Verbrugge, 2009), Brown, Hou et Lafrance (2010) ont constaté qu'en 2006, au Canada, les mesures de la valeur des services de logement fondées sur le coût d'usage du capital et sur le loyer imputé s'approchaient l'une de l'autre pour les logements dont la valeur se situait dans le quintile du milieu.

Par conséquent, la valeur des services de logement est estimée dans le présent document par la méthode du coût d'usage du capital, mais l'information est intégrée d'après les loyers imputés estimés au quintile médian de la valeur des logements. Dans Brown, Hou et Lafrance (2010), des hypothèses plausibles quant au taux de rendement et au taux prévu d'appréciation de la valeur des logements ont produit des estimations des services de logement fondées sur le coût d'usage du capital qui étaient fort semblables à l'équivalent fondé sur le loyer implicite pris à la valeur médiane des logements. Cependant, les mesures des services de logement fondées sur le coût d'usage du capital et sur les loyers imputés différaient pour les logements de prix élevé pour lesquels les marchés locatifs sont plus petits. Le coût d'usage du capital est par conséquent employé pour produire une approximation du revenu tiré du logement pour tous les quintiles. Suit un examen de la méthodologie servant à estimer les loyers imputés et le taux de rendement du capital qui est utilisé dans la formule du coût d'usage du capital.

4.1 Loyers imputés

Les services de location sont mesurés au moyen d'un modèle de prix hédonique qui relie le prix de location aux caractéristiques du logement; ce modèle est appliqué pour imputer la valeur du loyer à tous les logements occupés par le propriétaire. Le modèle, estimé pour chaque année, comprend des variables de contrôle pour tenir compte de la qualité du logement et de son emplacement.

Comme dans Brown, Hou et Lafrance (2010), le modèle de loyer hédonique semi-logarithmique est spécifié comme suit :

$$\ln(loyer)_{it} = \alpha + \boldsymbol{\beta}'\mathbf{pièces}_{it} + \boldsymbol{\delta}'\mathbf{salle\ de\ bains}_{it} + \boldsymbol{\gamma}'\mathbf{type}_{it} + p_{it} + \varepsilon_{it}, \qquad (0.2)$$

où *loyer* est la valeur des paiements annuels de loyer versés par le locataire, qui comprennent les services publics (c'est-à-dire l'eau, l'électricité et le chauffage). Les variables qui mesurent la qualité du logement comprennent le *nombre de pièces*, le *nombre de salles de bains*[7] et le *type de logement*. Des termes quadratiques sont également inclus pour le nombre de pièces et pour le nombre de salles de bains. La variable qui tient compte de l'emplacement du logement est la province dans laquelle ce dernier est situé (p)[8]. L'échantillon est limité aux ménages qui ont loué et occupé leur logement pendant 12 mois. Les résultats sont présentés au tableau 1.

Comme prévu, les loyers annuels sont plus élevés quand les logements comptent un plus grand nombre de pièces (tableau 1). Le nombre de salles de bains est également associé positivement à un loyer plus élevé, quoique l'effet de cette variable ne soit statistiquement significatif qu'en 1990 et en 2006. La plupart des années, le loyer des logements situés dans des immeubles à appartements est plus élevé que celui des autres types de logement, même les maisons unifamiliales. Les immeubles à appartements sont habituellement situés plus au centre des villes que les maisons unifamiliales, ce qui pourrait expliquer leur loyer plus élevé après que l'on a neutralisé l'effet des autres caractéristiques du logement.

Les valeurs prévues au moyen de chaque modèle sont utilisées pour calculer les loyers imputés pour les logements occupés par le propriétaire[9]. Pour assurer la concordance avec les mesures des services de logement fondées sur le coût d'usage du capital, les services fournis par les propriétaires-bailleurs sont déduits des loyers imputés. Autrement dit, les dépenses en services publics (c'est-à-dire l'eau, le chauffage et l'électricité), ainsi que le coût des autres services fournis par les propriétaires-bailleurs (c'est-à-dire, les services de concierge, le stationnement et la dépréciation du mobilier et des appareils électroménagers) sont déduits.

Le loyer imputé net des services fournis par les propriétaires-bailleurs, soit le loyer de l'espace, est estimé en se servant des renseignements tirés de l'EDF/EDM et des comptes nationaux. L'EDF et l'EDM sont utilisées pour mesurer la valeur des services publics incluse dans le loyer imputé. Pour cela, on calcule la part des services publics comprise dans le loyer imputé pour les logements occupés par le propriétaire autres que des appartements. Les appartements occupés par le propriétaire sont traités séparément. La moyenne de ces parts est calculée pour l'ensemble des provinces et multipliée par le loyer imputé pour obtenir une mesure du niveau des services publics pour chaque logement occupé par le propriétaire. Ensuite, cette valeur est soustraite du loyer imputé pour obtenir le loyer de l'espace.

7. Les données de 1969 et de 1974 de l'EDF ne comprennent pas le nombre de salles de bains dans le logement.
8. Le modèle ne contient pas de variables de contrôle pour la taille de la zone urbaine dans laquelle se situe le logement, parce que les définitions des tailles de zone ne sont pas uniformes au cours du temps et qu'aucune variable de ce type ne figurait dans l'EDF de 1990. Pour vérifier la sensibilité des estimations à l'inclusion de la taille de la zone urbaine, cette variable a été incluse dans les modèles pour 1982, 1986 et 1996. Comparativement aux estimations originales, les résultats étaient très semblables. Le modèle ne contient donc pas de variable de contrôle pour la taille de la zone urbaine par souci de cohérence au cours du temps.
9. Les loyers imputés consignés dans ce document ont été corrigés pour tenir compte du modèle qui est log-linéaire. Cette correction n'a pas d'effet qualitatif sur les résultats. Cette correction n'a pas été faite dans Brown, Hou et Lafrance (2010), parce que c'est la mesure des services du logement basée sur le coût d'usage qui sert essentiellement de fondement pour cette étude.

Tableau 1
Loyer annuel en fonction des caractéristiques et de l'emplacement du logement locatif, 1969 à 2006

	1969	1974	1982	1986	1990	1996	2001	2006
Variables								
Constante								
coefficient	6,14	6,67	6,97	7,39	7,65	7,78	8,02	7,92
valeur p	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Nombre de pièces								
coefficient	0,37	0,28	0,34	0,31	0,21	0,29	0,22	0,22
valeur p	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Nombre de pièces au carré								
coefficient	-0,03	-0,02	-0,02	-0,02	-0,01	-0,02	-0,01	-0,01
valeur p	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Nombre de salles de bain								
coefficient	.	.	0,12	0,19	0,54	0,23	0,21	0,53
valeur p	.	.	0,279	0,262	0,000	0,192	0,172	0,003
Nombre de salles de bain au carré								
coefficient	.	.	0,03	0,03	-0,10	0,01	0,01	-0,10
valeur p	.	.	0,417	0,629	0,022	0,903	0,798	0,061
Type de logement (catégorie exclue = appartement)								
Logement individuel isolé								
coefficient	-0,36	0,03	-0,24	-0,20	0,07	-0,16	-0,06	-0,04
valeur p	0,000	0,373	0,000	0,000	0,149	0,000	0,055	0,246
Maison jumelée								
coefficient	-0,20	0,11	-0,07	-0,03	-0,01	-0,14	-0,03	-0,02
valeur p	0,000	0,006	0,092	0,760	0,889	0,013	0,558	0,686
Maison en rangée								
coefficient	-0,11	-0,11	-0,12	-0,08	-0,16	-0,15	-0,19	-0,07
valeur p	0,000	0,003	0,011	0,018	0,001	0,000	0,000	0,155
Duplex								
coefficient	-0,10	-0,03	-0,02	-0,11	-0,02	-0,09	-0,10	-0,02
valeur p	0,000	0,204	0,570	0,050	0,605	0,003	0,002	0,613
Chambres et logements mobiles								
coefficient	-0,55	-0,31	-0,15	-0,36	0,05	-0,01	-0,13	-0,18
valeur p	0,000	0,000	0,014	0,001	0,694	0,812	0,149	0,070
Statistiques diagnostiques								
Nombre d'observations	5 210	3 142	4 019	3 914	1 822	3 492	4 887	4 054
R au carré	0,372	0,345	0,233	0,271	0,235	0,223	0,216	0,172
Racine de l'erreur quadratique moyenne	0,489	0,406	0,509	0,458	0,410	0,451	0,496	0,493

Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Les appartements occupés par leur propriétaire sont principalement des appartements en copropriété dont les frais ont tendance à inclure les services publics. Étant donné ce biais possible, la part imputable aux services publics du loyer des appartements occupés par le propriétaire qui pourrait être calculée d'après les données de l'EDF (et de l'EDM) n'est pas utilisable. On calcule plutôt le ratio de la part des loyers des appartements locatifs réservée aux services publics à la part des services publics pour d'autres logements loués, puis on le multiplie par la part des services publics pour les logements occupés par le propriétaire (autres que les appartements) pour obtenir la part des services publics pour les appartements occupés par le propriétaire. Ce résultat est ensuite multiplié par le loyer imputé pour obtenir une mesure du niveau des dépenses en services publics, laquelle est soustraite du loyer imputé.

Le loyer imputé des appartements est en outre ajusté en soustrayant les dépenses en services de concierge, en stationnement et en dépréciation du mobilier et des appareils électroménagers. Ces corrections sont calculées sur une base nationale d'après les données des comptes nationaux[10]. Pour d'autres types de logements (par exemple, les résidences individuelles), ces ajustements ne sont pas faits, parce que les loyers imputés n'englobent vraisemblablement pas ce genre de coûts (par exemple, les services de concierge).

4.2 Coût d'usage

Afin de calculer les paramètres utilisés pour évaluer les services de logement pour toutes les valeurs du logement, les valeurs du coût d'usage et celles des loyers estimés par la méthode hédonique à la valeur médiane du logement sont égalisées en utilisant la formule (0.1). La différence entre le taux nominal de rendement et le taux prévu d'appréciation du prix peut donc être résolue par

$$r_t - a_t = \frac{R_t}{P_t} - z_t. \tag{0.3}$$

Comme les estimations du loyer imputé et du coût d'usage de la valeur des services de logement ont tendance à être égales pour les logements qui se situent dans le quintile médian de valeur du logement (q_3) (voir Brown, Hou et Lafrance, 2010), la différence $r_t - a_t$ est estimée sur la base des valeurs moyennes du loyer imputé (R_t), des frais déboursés (z_t) et de la valeur du logement (P_t) connue pour le quintile médian de valeur du logement[11] :

$$r_t - a_t = \frac{R_t^{q_3}}{P_t^{q_3}} - z_t^{q_3}. \tag{0.4}$$

L'estimation des coûts déboursés, le terme z dans l'équation (0.1), englobe d'autres coûts généralement associés à la fourniture de services d'espace de logement sur les marchés de la location; ces coûts comprennent la dépréciation, l'assurance, les réparations et l'entretien, ainsi que l'impôt foncier. Tous les coûts sont tirés de l'EDF et de l'EDM, et exprimés en pourcentage de la valeur moyenne des logements pour les années 1969 à 2006 (tableau 2). Les frais d'assurance sont mesurés par les primes d'assurance payées par les propriétaires d'un logement. Exprimés en proportion de la valeur moyenne des logements, les frais d'assurance et l'impôt foncier sont demeurés relativement constants au cours du temps, quoique relativement au prix des logements, l'impôt foncier était assez élevé en 1969.

10. Des renseignements détaillés ne sont inclus que pour la période ultérieure à 1992. Toutefois, les coûts exprimés en parts des loyers contractuels varient peu au cours du temps. Par conséquent, pour les années antérieures à 1992, une part constante est appliquée.
11. Puisque les valeurs des loyers ne sont pas disponibles dans l'EDF de 1978, pour cette année-là, $r_t - a_t$ est obtenu en calculant la moyenne de $r_t - a_t$ de 1974 à 1982.

Tableau 2
Composantes des coûts déboursés moyens en pourcentage de la valeur moyenne du logement, 1969 à 2006

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006
	pourcentage								
Assurances	0,23	0,22	0,26	0,43	0,42	0,28	0,40	0,41	0,26
Impôt foncier	1,79	1,27	1,14	1,40	1,34	1,25	1,48	1,47	0,78
Réparations et entretien	1,56	1,08	1,90	0,88	0,83	0,57	0,68	0,74	0,23
Dépréciation									
Améliorations et modifications	0,77	0,57	1,14	1,75	1,54	1,19	1,11	1,35	1,70
Détérioration structurelle à long terme	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Dépréciation totale	1,27	1,07	1,64	2,25	2,04	1,69	1,61	1,85	2,20

Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Les coûts déboursés comprennent aussi les réparations et l'entretien, ainsi que la dépréciation. Les dépenses de réparation et d'entretien[12] sont les dépenses faites par les ménages pour maintenir la propriété dans son état original ou pour restaurer cet état, mais qui ne sont pas destinées à accroître la valeur du logement. Ces dépenses comprennent, par exemple, la peinture, les réparations du système de chauffage et la réfection de la toiture. Ces dépenses ont été généralement moins élevées après 1978. Ces ratios sont multipliés par la valeur de chaque logement, selon le type de logement, pour obtenir une estimation des dépenses d'entretien annuelles.

La dépréciation comporte deux composantes. La première, et la plus importante, comprend les dépenses en améliorations et modifications du logement[13], qui sont déclarées dans l'EDF et dans l'EDM. Les améliorations et modifications sont définies comme étant des dépenses faites pour accroître la valeur et la durée de vie utile de la propriété, et sont donc étroitement liées à la définition de la dépréciation. Cette catégorie comprend les dépenses découlant de l'entretien requis à cause de la dépréciation (par exemple, le remplacement de fenêtres vieillissantes) et les dépenses en améliorations qui, même si elles comportent une forme de valorisation, sont vraiment une composante de la dépréciation, parce que les bâtiments sont non seulement exposés à l'usure, mais aussi sujets à des changements de normes. Si des améliorations ne sont pas apportées à une propriété afin qu'elle demeure conforme aux normes en vigueur, sa valeur deviendra inférieure à celle de propriétés voisines comparables à cause de l'obsolescence. Tout comme la dépréciation physique, l'obsolescence doit être recouvrée par le bailleur de capital et devrait donc être incluse dans le coût d'usage du capital.

Puisque le taux de dépréciation diffère selon le type de logement et que les dépenses en améliorations et en modifications varient selon le type de logement, on calcule ces dépenses sous forme de part du prix du logement, puis on calcule la moyenne sur l'ensemble des types de logement. Cette part moyenne est ensuite multipliée par la valeur de chaque logement, selon le type de logement, pour obtenir une estimation de la valeur annuelle de la dépréciation.

La deuxième composante de la dépréciation est la détérioration de la charpente du bâtiment à long terme. Cette contribution supplémentaire au taux de dépréciation est fixée à 0,5 % de la valeur du logement et est supposée constante au cours du temps.

12. Pour les appartements en copropriété, une partie des dépenses en réparations et entretien sont incluses dans les frais de copropriété. Par conséquent, 10 % de ces frais sont ajoutés aux dépenses en réparation et en entretien, excepté pour les années de 1969 à 1978, pour lesquelles il n'est pas possible de distinguer les appartements en copropriété.
13. Pour les appartements en copropriété, une partie des dépenses en améliorations et modifications sont incluses dans les frais de copropriété. Par conséquent, 30 % des frais de copropriété sont ajoutés pour les améliorations et modifications, sauf pour les années de 1969 à 1978, pour lesquelles il n'est pas possible de distinguer les appartements en copropriété.

Exprimée en proportion de la valeur moyenne du logement, la valeur des améliorations et modifications a été variable, mais a eu tendance à diminuer de 1982 à 1996. Le taux moyen de dépréciation totale sur la période était de 1,74 % (voir le tableau 2). Harding, Rosenthal et Sirmans (2007) constatent qu'aux États-Unis, entre 1981 et 2001, la dépréciation sans déduction de l'entretien était, en moyenne, de l'ordre de 2,5 %. La dépréciation moyenne, sans déduction de l'entretien, obtenue ici est comparable : 2,6 % au cours d'une période semblable (1982 à 2001).

Il convient aussi de souligner que pendant certaines périodes, les marchés de la location n'ont peut-être pas reflété le coût réel des services de logement — même à la valeur médiane des logements — et que cette situation a fait réduire le taux réel implicite gagné, calculé suivant la méthodologie employée ici, à une valeur inférieure à sa moyenne de long terme. Des mesures de contrôle des loyers étaient en vigueur sur certains marchés canadiens au cours de cette période (Arnott 1995) et l'ampleur de l'éloignement entre les prix de location et les coûts de renonciation pourrait fort bien avoir varié au cours du temps, selon la rigueur de leur application. Le cas échéant, nos estimations du revenu tirées de la propriété du logement seraient biaisées à la baisse. Aucun effort n'est fait dans la présente étude pour intégrer cet effet dans l'analyse.

5 Valeur des services de logement, tendances de la valeur nette des logements et revenu implicite tiré d'un logement occupé en propriété

En 2006, le revenu implicite que procure un logement occupé en propriété augmentait considérablement le revenu du ménage de la population à l'âge de la retraite (Brown, Hou et Lafrance, 2010). La question abordée ici est celle de savoir s'il en a généralement été ainsi au cours d'une longue période. L'évolution de la conjoncture économique pourrait avoir influé fortement sur les taux de propriété du logement au cours du temps et sur la valeur nette cumulée résultante que les Canadiens ont investie dans leur logement. Sont examinées à la présente section les estimations des services de logement, les tendances de la valeur nette du logement et les estimations du revenu implicite que procure un logement occupé en propriété, selon le groupe d'âge au cours de la période allant de 1969 à 2006.

Partant de la mesure dérivée de la différence entre le taux de rendement du capital et l'appréciation prévue des prix des logements, la valeur des services de logement est estimée selon le quintile de valeur du logement pour la période de 1969 à 2006 par la méthode du coût d'usage du capital (tableau 3). Suivant la tendance de la valeur des logements, les estimations du coût d'usage (en dollars nominaux) augmentent pendant la plupart de la période; elles ne diminuent que de 1990 à 1996, puis se redressent en 2001[14].

14. Comme l'EDF de 1990 ne couvrait que les ménages vivant dans des régions urbaines, la valeur des services de logement pourrait comprendre un biais vers le haut pour cette année-là, parce que le prix des maisons, en moyenne, tend à être plus élevé dans les emplacements urbains.

Tableau 3
Valeur annuelle moyenne des services de logement selon le quintile de valeur du logement (estimations du coût d'usage et du loyer imputé), 1969 à 2006

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006
					dollars				
Quintile 1	307	1 197	936	1 397	1 712	3 855	3 056	4 399	3 897
Quintile 2	599	1 727	1 673	2 111	2 836	5 462	5 009	6 490	6 492
Quintile 3	873	2 011	2 115	2 713	3 668	6 919	6 391	7 900	8 703
Quintile 4	1 074	2 537	2 732	3 461	4 690	8 954	8 318	9 628	11 642
Quintile 5	1 539	3 783	4 171	5 337	8 200	15 331	14 305	14 992	22 193
Moyenne des quintiles	878	2 251	2 325	2 538	3 566	7 159	6 399	8 682	10 585

Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Sur une période de 37 ans, la répartition des modes d'occupation du logement et le niveau de la valeur nette investie par les ménages dans leur logement peuvent avoir changé. L'évolution des parts de valeur nette pourrait, à son tour, expliquer une part de toute variation du revenu implicite issu de la propriété du logement. Les graphiques 5 à 7 donnent respectivement les taux de propriété du logement des ménages, la proportion de logements possédés avec une hypothèque et la part moyenne de valeur nette, selon le groupe d'âge, de 1969 à 2006.

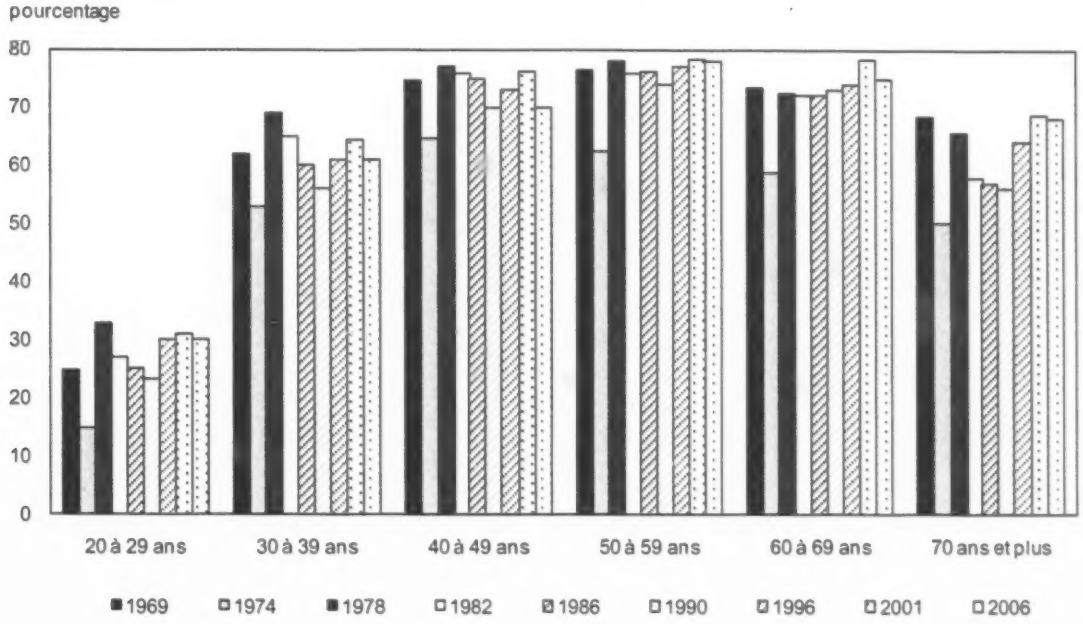
Les tendances des taux de propriété du logement au cours du temps et selon le groupe d'âge sont semblables à celles présentées dans Hou (2010). En 1969, 25 % des ménages dont la personne de référence avait de 20 à 29 ans étaient propriétaires de leur logement (graphique 5). Cette part est de 75 % pour les ménages compris dans le groupe des 40 à 49 ans. En 1974, le taux de propriété du logement des ménages du groupe des 20 à 29 ans était particulièrement faible, mais a été supérieur à 20 % depuis cette année-là. Au fil du temps, aucune variation significative de cette répartition des modes d'occupation du logement n'a eu lieu, mais la proportion de ménages propriétaires de leur logement était généralement plus élevée en 2001 chez tous les groupes d'âge.

Parmi les ménages propriétaires de leur logement, la proportion de ceux ayant un prêt hypothécaire diminue avec l'âge (graphique 6). Chaque année, sauf en 1969, de 78 % à 89 % des ménages du groupe des 20 à 29 ans avaient un prêt hypothécaire. La proportion tombe à 25 % ou moins chez le groupe des 60 à 69 ans. Comme dans le cas de la répartition des modes d'occupation du logement, les proportions demeurent semblables au cours du temps chez tous les groupes d'âge. Il convient de souligner que la proportion de ménages du groupe des 20 à 29 ans possédant un prêt hypothécaire est beaucoup plus faible en 1969 que les autres années, situation qui pourrait être attribuable au faible prix des logements, aux faibles taux d'intérêt ou au transfert intergénérationnel en 1969.

Des renseignements sur le solde dû par les propriétaires sur un prêt hypothécaire ont été recueillis dans le cadre de l'EDF (1969 à 1996). Cette mesure peut être utilisée directement pour calculer les parts de valeur nette selon le groupe d'âge pour les propriétaires ayant un prêt hypothécaire et ceux n'en ayant pas (les ménages appartenant au second groupe ne doivent aucun solde sur leur prêt hypothécaire et ont donc une part de valeur nette de 100 %). Cette information n'a pas été recueillie dans le cadre de l'EDM de 2001 et de 2006. Les données des cycles de 1999 et de 2005 de l'Enquête sur la sécurité financière (ESF), respectivement, sont donc utilisées à la place pour calculer les parts de valeur nette selon le groupe d'âge. Puisque la proportion de propriétaires ayant un prêt hypothécaire diminue avec l'âge, en principe, la part de valeur nette devrait augmenter avec l'âge. C'est, en fait, ce qui est observé pour toutes les années (graphique 7). Les parts augmentent pour passer d'un creux de 30 % chez le groupe

d'âge le plus jeune (en 2001) à près de 100 % chez le groupe d'âge le plus avancé pour toutes les années.

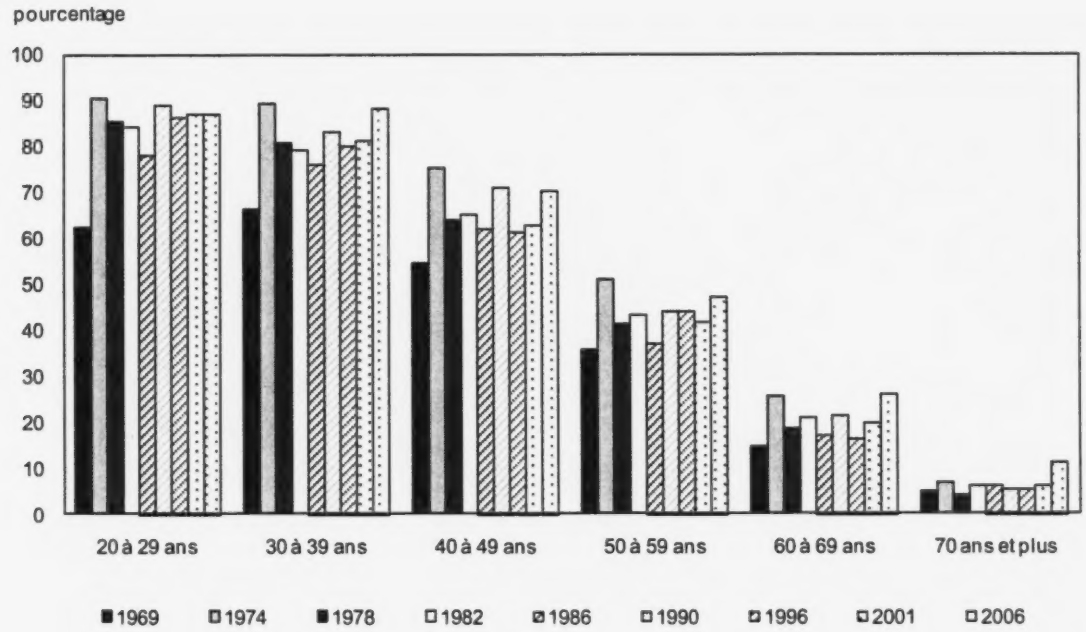
Graphique 5
Taux de propriété selon les groupes d'âge, 1969 à 2006



Les parts de valeur nette ne sont pas demeurées constantes au cours du temps. Elles ont généralement diminué de 1969 à 2006. En 1969, la part de valeur nette des ménages du groupe des 20 à 29 ans était de 63 %. En 2001, pour ce même groupe, elle avait diminué de moitié pour s'établir à 30 %. Les parts de valeur nette élevées observées en 1969 sont dues principalement au groupe de ménages n'ayant pas de prêt hypothécaire cette année-là. Cependant, jusqu'en 1986, la part de valeur nette des ménages de ce groupe d'âge est généralement restée supérieure à 50 %, sauf en 1978. Au cours de cette période, les ménages en âge de travailler ont bénéficié de hausses de salaire. Par conséquent, les mises de fonds pour l'achat d'un logement faites par les ménages durant les années 1970 et au début des années 1980 pourraient avoir été plus élevées que celles faites durant les années 1990 et même durant les années 2000[15]. Cette tendance est également en harmonie avec celle des ménages remboursant leur prêt hypothécaire plus rapidement, à un plus jeune âge, en réaction aux taux d'intérêt plus élevés à l'époque[16].

15. Cette conclusion est exprimée avec prudence, parce que les définitions et les modifications des pratiques d'enquête pourraient avoir contribué à ces changements.
16. Voir Courchane et Giles (2002) pour un examen plus approfondi des tendances sur les marchés canadien et américain de l'hypothèque.

Graphique 6
Proportion de propriétaires ayant un prêt hypothécaire selon les groupes d'âge, 1969 à 2006

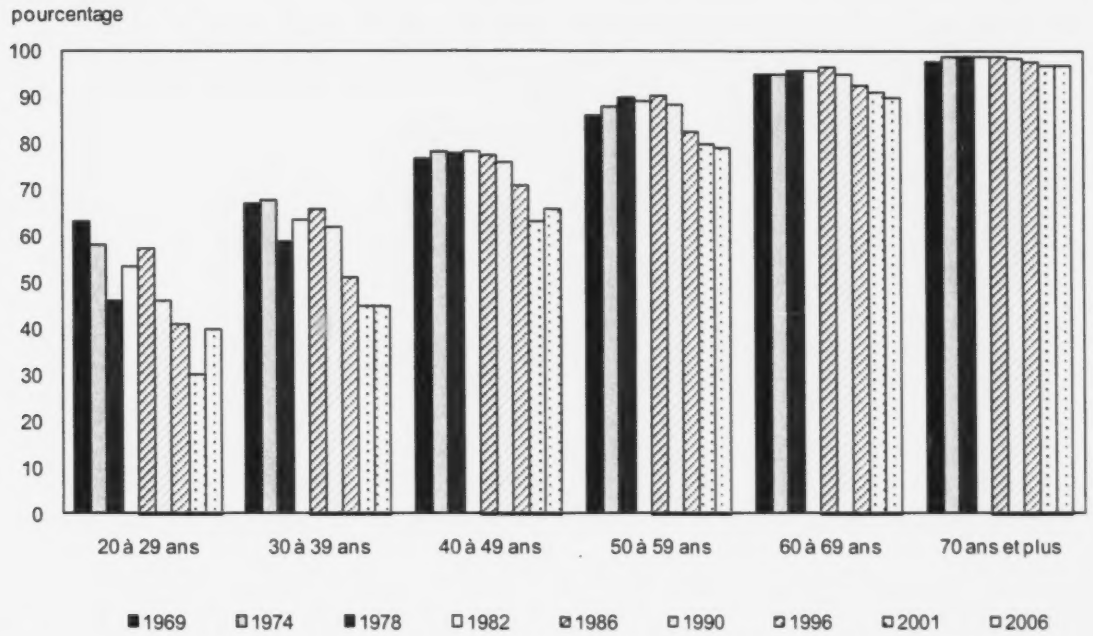


L'examen de la part de valeur nette dans la valeur du logement des ménages du groupe des 40 à 49 ans révèle également une baisse prononcée de 1982 à 2006, la part passant de 79 % à 66 % (quoique la valeur la plus faible soit observée pour 2001). Cette constatation pourrait être due à la chute des taux d'intérêt au cours de la période, laquelle a incité les ménages à rembourser leur prêt hypothécaire plus lentement. Il se pourrait aussi que les ménages aient acheté davantage de maisons plus grandes et plus chères au cours des années 2000 qu'au cours des années 1980.

Les coûts d'usage du capital estimés et les parts de valeur nette dans la valeur du logement dérivées sont utilisés pour calculer le revenu implicite que procure la propriété du logement. Ce revenu supplémentaire est ajouté au revenu des propriétaires, net de l'impôt et des autres déductions. Ces opérations suscitent les questions suivantes : quelle quantité de revenu supplémentaire produit la propriété du logement? Cette quantité a-t-elle évolué au cours du temps? Et, dans quelle mesure ce revenu a-t-il influé sur le revenu relatif de la population à l'âge de la retraite et de celle en âge de travailler, en corrigeant pour tenir compte du rendement de la valeur nette? Les tableaux 4 et 5 présentent ces statistiques pour tous les ménages et pour les propriétaires-occupants, respectivement, selon le groupe d'âge au cours du temps. Le rendement de la valeur nette est défini comme étant la valeur des services de logement basée sur le coût d'usage du capital[17], multipliée par la part de valeur nette selon le groupe d'âge.

17. Ici, les estimations du rendement de la valeur nette tiennent compte uniquement du coût de renonciation du capital plus les réparations et l'entretien ainsi que la dépréciation, moins l'appréciation prévue du prix des maisons.

Graphique 7
Part de la valeur nette dans la valeur du logement selon les groupes d'âge, 1969 à 2006



Comme dans Brown, Hou et Lafrance (2010), le rendement de la valeur nette augmente avec l'âge, mais baisse habituellement chez les groupes d'âge les plus avancés. Pour tous les ménages — propriétaires et locataires —, le rendement de la valeur nette a augmenté jusqu'à l'âge de 50 à 59 ans de 1974 à 1986, mais a augmenté jusqu'à l'âge de 60 à 69 ans après 1990. Le rendement de la valeur nette a également augmenté jusqu'en 1990, puis diminué par après, à la suite de la chute des prix des maisons. Il a de nouveau augmenté en 2006.

Les services de logement ont produit 13 % supplémentaire de revenu au cours de la période étudiée pour les ménages du groupe des 60 à 69 ans qui étaient propriétaires de leur logement (tableau 6). Le taux a augmenté au cours de la période : il a augmenté en moyenne de 11 % de 1969 à 1986 puis de 15 % de 1990 à 2006 (graphique 8). Le revenu des ménages propriétaires du groupe des 70 ans et plus a également augmenté, de quelque 16 %. Ces ménages ont, eux aussi, vu augmenter ce taux au cours du temps. Cette tendance à la hausse se dégage pour la plupart des groupes d'âge (graphique 9).

Tableau 4
Revenu annuel net moyen des ménages et rendement de la valeur nette du logement pour tous les ménages, selon le groupe d'âge, 1969 à 2006

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006
					dollars				
Volet A : rendement de la valeur nette du logement									
20 à 29	70	160	230	275	362	483	749	288	659
30 à 39	206	658	761	860	1 150	1 982	1 750	1 175	2 155
40 à 49	290	987	1 166	1 368	1 932	3 703	2 965	2 200	3 665
50 à 59	282	1 053	1 273	1 489	2 187	4 370	3 520	2 806	5 086
60 à 69	250	929	1 106	1 342	1 974	4 770	3 629	2 917	5 426
70 et plus	191	735	936	1 008	1 274	3 180	2 828	2 214	4 316
Volet B : revenu net et rendement de la valeur nette du logement									
20 à 29	6 545	10 124	14 368	20 514	23 367	30 584	32 321	33 716	41 069
30 à 39	7 768	13 229	18 460	26 454	30 636	39 454	42 432	47 115	57 971
40 à 49	8 601	14 890	20 566	30 260	37 432	47 684	48 801	52 232	64 304
50 à 59	7 634	14 220	18 969	28 032	35 016	47 655	46 988	52 766	67 300
60 à 69	5 640	10 066	13 296	19 973	25 530	37 834	36 024	36 315	48 524
70 et plus	3 559	6 448	8 986	14 139	16 797	24 845	26 665	28 231	38 119
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,41	0,43	0,44	0,47	0,45	0,52	0,55	0,54	0,59
70 et plus : 50 à 59	0,47	0,45	0,47	0,50	0,48	0,52	0,57	0,54	0,57

Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Tableau 5
Revenu annuel net moyen des ménages et rendement de la valeur nette du logement pour les propriétaires, selon le groupe d'âge, 1969 à 2006

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006
					dollars				
Volet A : rendement de la valeur nette du logement									
20 à 29	310	910	713	903	1 351	2 130	2 168	1 758	2 400
30 à 39	381	1 179	1 417	1 301	1 927	3 735	2 939	3 007	3 751
40 à 49	467	1 422	1 556	1 735	2 623	5 386	4 291	4 345	5 384
50 à 59	465	1 559	1 682	1 907	2 877	5 903	4 595	5 513	6 596
60 à 69	481	1 496	1 568	1 810	2 790	6 478	4 931	5 806	7 279
70 et plus	412	1 482	1 429	1 664	2 349	5 971	4 403	5 355	6 391
Volet B : revenu net et rendement de la valeur nette du logement									
20 à 29	7 494	15 147	18 058	26 777	31 174	44 124	45 623	48 470	59 274
30 à 39	8 497	15 803	20 828	30 002	35 812	48 973	51 901	59 625	72 642
40 à 49	9 277	16 756	22 632	33 159	42 133	57 197	57 235	65 221	76 326
50 à 59	8 306	16 832	20 778	31 570	39 890	54 805	54 409	62 875	76 687
60 à 69	6 250	12 463	14 629	22 607	30 012	43 911	41 360	43 594	56 853
70 et plus	4 151	8 419	10 011	15 934	20 175	33 623	30 893	35 256	44 734
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,45	0,50	0,44	0,48	0,48	0,59	0,54	0,54	0,59
70 et plus : 50 à 59	0,50	0,50	0,48	0,50	0,51	0,61	0,57	0,56	0,58

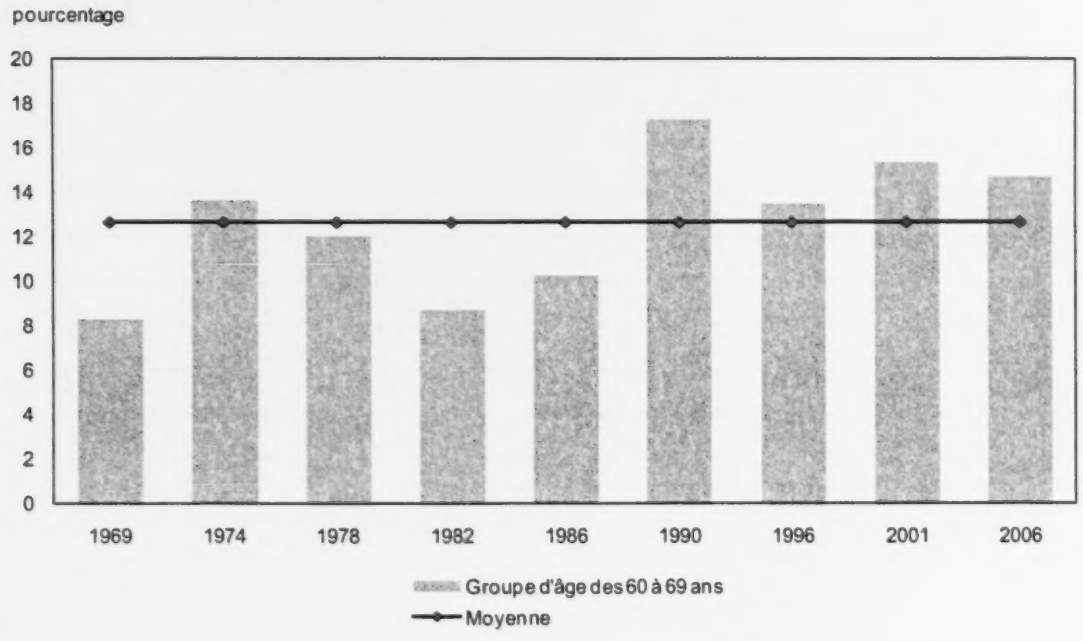
Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Tableau 6
Augmentation du revenu en pourcentage attribuable à la valeur nette du logement, selon le groupe d'âge, 1969 à 2006

Groupe d'âge	Année									Période entière
	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006	
	pourcentage									
20 à 29	4,3	6,4	4,1	3,5	4,5	5,1	5,0	3,8	4,2	4,5
30 à 39	4,7	8,1	7,3	4,5	5,7	8,3	6,0	5,3	5,4	6,1
40 à 49	5,3	9,3	7,4	5,5	6,6	10,4	8,1	7,1	7,6	7,5
50 à 59	5,9	10,2	8,8	6,4	7,8	12,1	9,2	9,6	9,4	8,8
60 à 69	8,3	13,6	12,0	8,7	10,2	17,3	13,5	15,4	14,7	12,6
70 et plus	11,0	21,4	16,7	11,7	13,2	21,6	16,6	17,9	16,7	16,3

Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Graphique 8
Augmentation du revenu du groupe d'âge des 60 à 69 ans attribuable à la valeur nette du logement



L'ajout du rendement de la valeur nette au revenu net des ménages réduit modestement l'écart de revenu entre les groupes à l'âge de la retraite et ceux en âge de travailler. Les graphiques 10 et 11 représentent respectivement les ratios du revenu relatif des propriétaires à l'âge de la retraite par rapport aux propriétaires du groupe des 40 à 49 ans et aux propriétaires du groupe des 50 à 59 ans, au cours du temps, calculés en utilisant le revenu net et le revenu net plus le rendement de la valeur nette. La différence entre le ratio du revenu net et le ratio du revenu net plus le rendement de la valeur nette est également montrée. En moyenne, la prise en compte du rendement de la valeur nette accroît de plus de 4 points de pourcentage le ratio du revenu des ménages du groupe des 70 ans et plus à celui des ménages du groupe des 40 à 49 ans. Le ratio était particulièrement élevé de 1990 à 2006, quand les propriétaires de 70 ans et plus ont vu augmenter leur revenu implicite de plus de 18 %, en moyenne, après la prise en compte de la valeur nette de leur logement (tableau 6).

Ces estimations peuvent également être produites en tenant compte de la taille du ménage. Aux tableaux 7 et 8, le rendement de la valeur nette est calculé pour l'ensemble des ménages et pour les propriétaires, respectivement, en utilisant la méthode décrite à la section 3. Pour l'ensemble des ménages, le rendement de la valeur nette du logement a augmenté toutes les années jusqu'à l'âge de 60 à 69 ans. Toutefois, pour les propriétaires, le rendement de la valeur nette a augmenté de manière monotone avec l'âge du ménage pour la plupart des années, après prise en compte de la taille de ce dernier.

Graphique 9
Augmentation du revenu attribuable à la propriété, selon le groupe d'âge

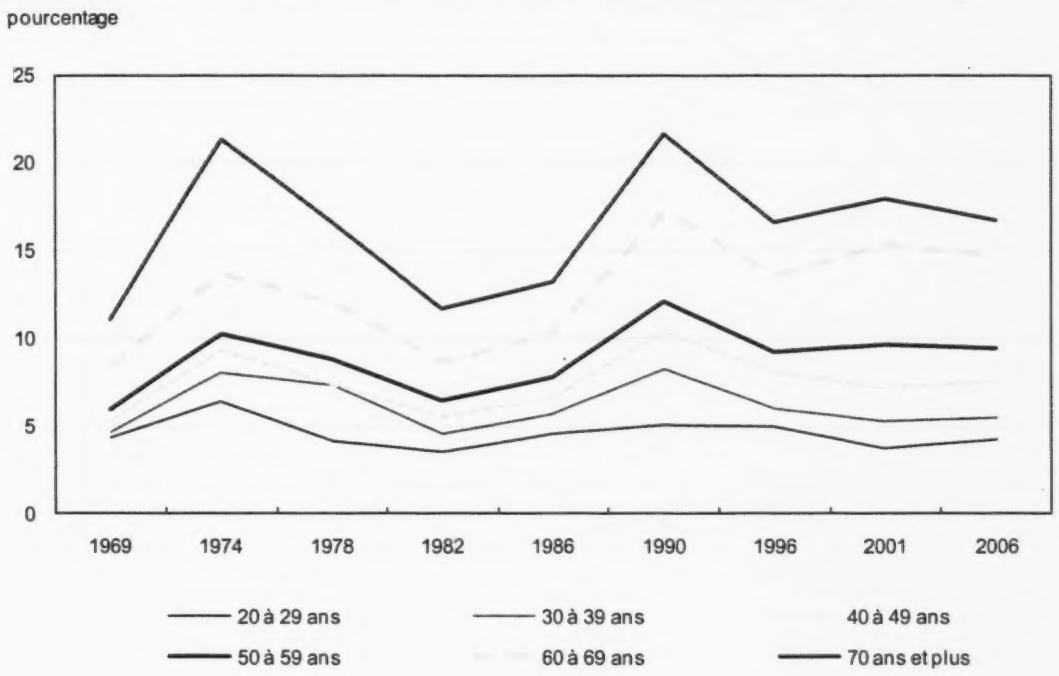


Tableau 7
Revenu annuel net moyen des ménages et rendement de la valeur nette du logement pour tous les ménages, en tenant compte de la taille du ménage, selon le groupe d'âge, 1969 à 2006

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006
					dollars				
Volet A : rendement de la valeur nette du logement									
20 à 29	40	99	137	172	216	312	464	175	436
30 à 39	100	340	395	474	629	1 135	978	689	1 253
40 à 49	142	489	589	729	1 035	2 033	1 661	1 253	2 075
50 à 59	165	599	769	917	1 331	2 709	2 240	1 798	3 235
60 à 69	174	631	790	956	1 416	3 375	2 570	2 089	3 798
70 et plus	147	561	730	797	1 029	2 464	2 252	1 781	3 343
Volet B : revenu net et rendement de la valeur nette du logement									
20 à 29	4 139	6 832	9 705	14 180	15 683	21 325	21 464	22 857	28 599
30 à 39	3 976	7 374	10 318	15 328	17 851	23 841	25 327	29 620	35 704
40 à 49	4 282	7 740	10 661	16 503	20 553	27 273	28 131	30 675	37 256
50 à 59	4 370	8 365	11 377	17 170	21 360	29 759	29 495	33 672	42 002
60 à 69	3 751	6 878	9 324	14 073	18 079	26 651	25 228	26 000	34 539
70 et plus	2 675	4 978	6 880	11 182	13 560	19 748	21 055	22 564	29 397
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,62	0,64	0,65	0,68	0,66	0,72	0,75	0,74	0,79
70 et plus : 50 à 59	0,61	0,60	0,60	0,65	0,63	0,66	0,71	0,67	0,70

Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Tableau 8
Revenu annuel net moyen des ménages et rendement de la valeur nette du logement pour tous les ménages, en tenant compte de la taille du ménage, selon le groupe d'âge, 1969 à 2006

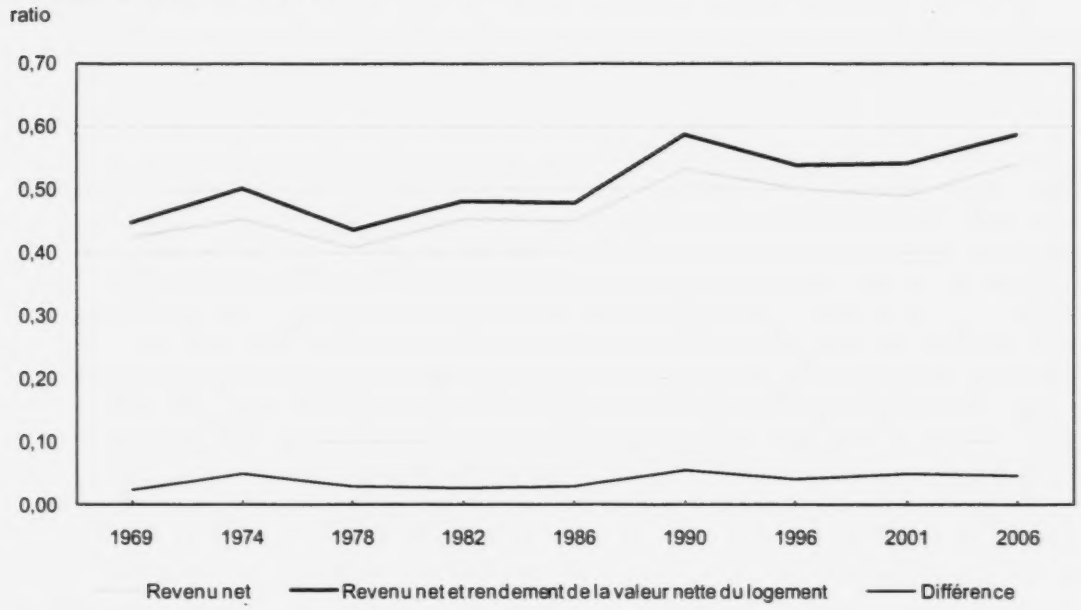
	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006
					dollars				
Volet A : rendement de la valeur nette du logement									
20 à 29	173	554	420	556	792	1 375	1 346	1 080	1 587
30 à 39	184	604	593	715	1 049	2 135	1 638	1 774	2 180
40 à 49	229	704	786	923	1 405	2 953	2 403	2 482	3 048
50 à 59	272	885	1 016	1 174	1 752	3 658	2 922	3 551	4 196
60 à 69	334	1 015	1 121	1 289	2 003	4 578	3 491	4 179	5 098
70 et plus	317	1 133	1 115	1 318	1 899	4 627	3 508	4 325	4 950
Volet B : revenu net et rendement de la valeur nette du logement									
20 à 29	4 124	9 104	10 814	16 552	18 286	28 438	28 417	29 782	38 600
30 à 39	4 065	8 085	10 787	16 406	19 359	27 586	28 899	34 504	42 236
40 à 49	4 432	8 167	11 255	17 456	22 421	31 212	31 534	35 948	42 931
50 à 59	4 579	9 265	12 041	18 691	23 626	33 266	33 350	39 026	47 134
60 à 69	4 058	8 095	9 908	15 441	20 608	30 021	28 289	30 339	39 584
70 et plus	2 996	6 180	7 411	12 066	15 446	25 291	23 555	27 184	33 402
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,68	0,76	0,66	0,69	0,69	0,81	0,75	0,76	0,78
70 et plus : 50 à 59	0,65	0,67	0,62	0,65	0,65	0,76	0,71	0,70	0,71

Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

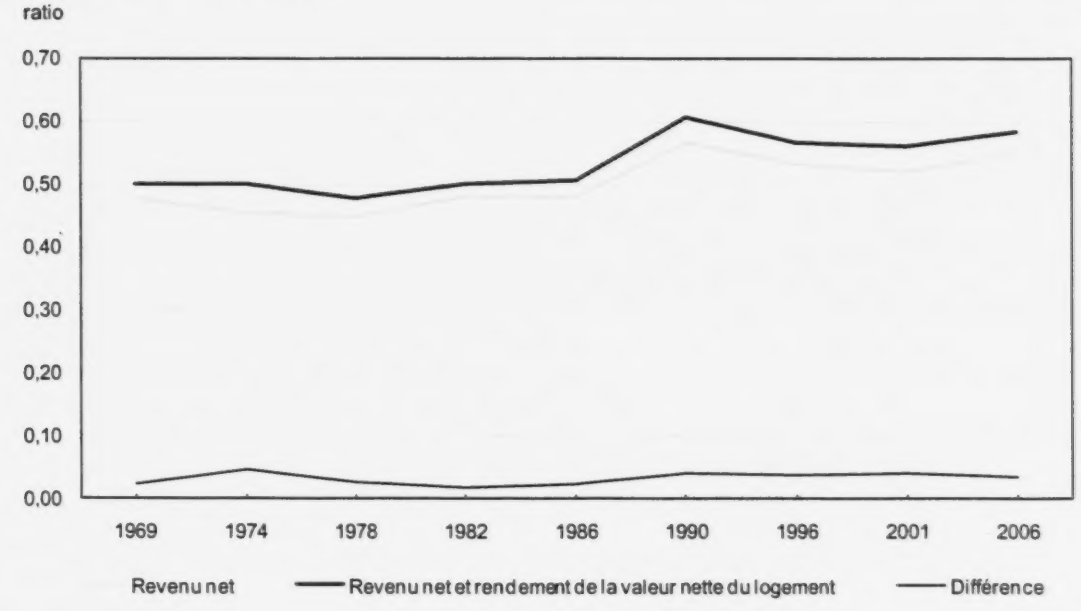
Fait plus important, si l'on neutralise l'effet de la taille du ménage, le revenu relatif des ménages de 70 ans et plus a augmenté d'environ 20 points de pourcentage lorsqu'on le compare au revenu des ménages de 40 à 49 ans. Puisque la hausse en pourcentage due au logement

augmente légèrement au cours du temps et que le revenu lui-même de ce groupe augmente comparativement à celui des ménages en âge de travailler, le revenu provenant du logement explique un accroissement plus que proportionnel du bien-être relatif des ménages à l'âge de la retraite.

Graphique 10
Ratio de revenu des propriétaires, groupe des 70 ans et plus au groupe des 40 à 49 ans, 1969 à 2006



Graphique 11
Ratio de revenu des propriétaires, groupe des 70 ans et plus au groupe des 50 à 59 ans, 1969 à 2006



6 Conclusion

Dans le présent article est décrite l'estimation du revenu implicite généré par la valeur nette du logement des ménages en âge de travailler et à l'âge de la retraite au cours de la période allant de 1969 à 2006. Y est examinée l'évolution des revenus au cours du temps et la contribution de la valeur nette du logement au revenu du ménage. Au cours de la période de référence de l'étude, le Canada a assisté à la création de son régime actuel de retraite et est passé à travers des changements de climat économique importants en ce qui concerne la croissance, l'inflation et les prix des logements.

La constatation qui se dégage du présent article, fondé sur des données provenant de l'Enquête sur les dépenses des ménages et de l'Enquête sur les dépenses des familles qui l'a précédée, est que le bien-être économique des ménages à l'âge de la retraite a augmenté progressivement relativement à celui des ménages en âge de travailler. Sans prise en compte de la valeur nette du logement, de 1969 à 2006, le ratio du revenu de la population à l'âge de la retraite par rapport au revenu de la population en âge de travailler de 40 à 49 ans a augmenté de 15 points de pourcentage, tandis que le revenu de la population à l'âge de la retraite par rapport à la population en âge de travailler de 50 à 59 ans a augmenté de 8 points de pourcentage.

Durant cette période, les Canadiens ont investi dans des biens immobiliers qui leur ont procuré un revenu supplémentaire à la retraite et ce revenu supplémentaire a contribué considérablement à leur bien-être. La source implicite de revenu que constitue l'investissement dans un logement accroît le revenu du groupe des 60 à 69 ans de plus de 13 % en moyenne. En outre, ce pourcentage a augmenté au cours du temps. Le fait de tenir compte du rendement de la valeur nette du logement réduit encore davantage l'écart de revenu entre le groupe des ménages âgés et celui des ménages en âge de travailler au cours de la période.

Soutenus par des politiques en matière de logement qui ont facilité l'achat de maisons, les Canadiens ont continué d'investir régulièrement dans la propriété d'un logement au cours de leur vie. La propriété du logement procure un avantage financier important, particulièrement pour les ménages âgés, à l'âge de la retraite. Au cours d'une période couvrant presque quatre décennies, les revenus des retraités ont augmenté par comparaison à ceux des cohortes en âge de travailler. Le revenu implicite provenant de la propriété du logement a au moins suivi le rythme. Par conséquent, l'écart de revenu entre les ménages à la retraite et ceux en âge de travailler s'est amenuisé encore davantage grâce à la propriété du logement.

Annexe 1 – Revenu annuel moyen brut et net selon le groupe d'âge

Tableau explicatif 1
Revenus annuels brut et net moyens des ménages selon les groupes d'âge, 1969 à 2006

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006
					dollars				
Volet A : revenu brut									
20 à 29	7 835	12 309	17 806	25 207	29 371	39 750	41 082	43 872	52 400
30 à 39	9 155	16 236	22 889	32 889	39 059	51 180	55 351	65 053	76 499
40 à 49	10 188	17 850	24 769	37 146	47 104	61 751	64 096	69 354	83 673
50 à 59	8 945	16 918	22 547	33 909	43 308	59 269	59 921	69 156	85 777
60 à 69	6 333	11 365	14 448	22 403	28 435	42 406	41 456	43 774	54 620
70 et plus	3 608	6 355	8 676	14 528	17 571	26 251	28 402	31 375	40 399
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,35	0,36	0,35	0,39	0,37	0,43	0,44	0,45	0,48
70 et plus : 50 à 59	0,40	0,38	0,38	0,43	0,41	0,44	0,47	0,45	0,47
					dollars				
Volet B : revenu net de l'impôt sur le revenu									
20 à 29	6 825	10 437	14 897	21 301	24 308	31 871	33 692	35 938	43 506
30 à 39	7 989	13 258	18 716	27 096	31 447	39 991	43 715	49 468	60 385
40 à 49	8 796	14 677	20 455	30 557	37 776	47 221	49 414	53 975	65 779
50 à 59	7 789	13 969	18 691	27 981	34 825	46 132	46 906	54 065	67 553
60 à 69	5 634	9 582	12 634	19 380	24 334	34 257	33 616	35 795	45 348
70 et plus	3 421	5 796	8 151	13 269	15 841	22 164	24 217	26 471	34 676
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,39	0,39	0,40	0,43	0,42	0,47	0,49	0,49	0,53
70 et plus : 50 à 59	0,44	0,41	0,44	0,47	0,45	0,48	0,52	0,49	0,51
					dollars				
Volet C : revenu net de l'impôt sur le revenu et des cotisations sociales[1]									
20 à 29	6 475	9 964	14 138	20 239	23 005	30 101	31 572	33 428	40 410
30 à 39	7 562	12 571	17 699	25 594	29 486	37 472	40 682	45 940	55 816
40 à 49	8 311	13 903	19 400	28 892	35 500	43 981	45 836	50 032	60 639
50 à 59	7 352	13 167	17 696	26 543	32 829	43 285	43 468	49 960	62 214
60 à 69	5 390	9 137	12 190	18 631	23 556	33 064	32 395	33 398	43 098
70 et plus	3 368	5 713	8 050	13 131	15 523	21 665	23 837	26 017	33 803
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,41	0,41	0,41	0,45	0,44	0,49	0,52	0,52	0,56
70 et plus : 50 à 59	0,46	0,43	0,45	0,49	0,47	0,50	0,55	0,52	0,54

1. Comprend les cotisations à un régime de retraite et à l'assurance-emploi.
Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Tableau explicatif 2
Revenus annuels brut et net moyens des ménages, en tenant compte de la taille du ménage, selon les groupes d'âge, 1969 à 2006

	1969	1974	1978	1982	1986	1990	1996	2001	2006
					dollars				
Volet A : revenu brut									
20 à 29	4 977	8 324	12 072	17 473	19 765	27 825	27 413	29 589	36 642
30 à 39	4 714	9 106	12 886	19 157	22 901	31 106	33 232	40 063	47 277
40 à 49	5 090	9 301	12 901	20 328	25 954	35 519	37 027	40 667	48 381
50 à 59	5 137	9 983	13 532	20 782	26 350	37 077	37 619	43 744	53 400
60 à 69	4 194	7 719	10 081	15 698	19 990	29 645	28 878	30 814	38 671
70 et plus	2 687	4 881	6 587	11 442	14 067	20 747	22 273	24 695	30 879
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,53	0,52	0,51	0,56	0,54	0,58	0,60	0,61	0,64
70 et plus : 50 à 59	0,52	0,49	0,49	0,55	0,53	0,56	0,59	0,56	0,58
					dollars				
Volet B : revenu net de l'impôt sur le revenu									
20 à 29	4 321	7 053	10 086	14 743	16 348	22 253	22 425	24 347	30 348
30 à 39	4 096	7 422	10 500	15 733	18 375	24 246	26 172	31 074	37 251
40 à 49	4 383	7 658	10 626	16 691	20 768	27 133	28 532	31 759	38 145
50 à 59	4 458	8 244	11 207	17 135	21 237	28 820	29 405	34 392	42 070
60 à 69	3 733	6 544	8 834	13 623	17 178	24 065	23 461	25 402	32 251
70 et plus	2 563	4 471	6 217	10 483	12 750	17 630	19 073	21 079	26 649
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,58	0,58	0,59	0,63	0,61	0,65	0,67	0,66	0,70
70 et plus : 50 à 59	0,57	0,54	0,55	0,61	0,60	0,61	0,65	0,61	0,63
					dollars				
Volet C : revenu net de l'impôt sur le revenu et des cotisations sociales[1]									
20 à 29	4 099	6 733	9 568	14 008	15 467	21 013	21 000	22 682	28 163
30 à 39	3 876	7 034	9 923	14 854	17 222	22 706	24 349	28 931	34 451
40 à 49	4 140	7 251	10 072	15 774	19 518	25 240	26 470	29 422	35 181
50 à 59	4 205	7 766	10 608	16 253	20 029	27 050	27 255	31 874	38 767
60 à 69	3 577	6 247	8 534	13 117	16 663	23 276	22 658	23 911	30 741
70 et plus	2 528	4 417	6 150	10 385	12 531	17 284	18 803	20 783	26 054
					ratio				
70 et plus : 40 à 49	0,61	0,61	0,61	0,66	0,64	0,68	0,71	0,71	0,74
70 et plus : 50 à 59	0,60	0,57	0,58	0,64	0,63	0,64	0,69	0,65	0,67

1.Comprend les cotisations à un régime de retraite et à l'assurance-emploi.
Sources : Enquête sur les dépenses des familles (1969 à 1996) et Enquête sur les dépenses des ménages (2001 à 2006).

Bibliographie

Arnott, R. 1995. « Time for revisionism on rent control? » *Journal of Economic Perspectives*. Vol. 9. N° 1. p. 99–120.

Baldwin, John R., et Wulong Gu. 2007. *La productivité multifactorielle au Canada : une évaluation de diverses méthodes d'estimation des services de capital*. Produit n° 15-206-XIF au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. La revue canadienne de productivité. N° 9.

Brown, W.M., F. Hou, et A. Lafrance. 2010. *Revenus des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler : prise en compte de la propriété*. Produit n° 11F0027M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Série de documents de recherche sur l'analyse économique. N° 64.

Courchane, M.J., et J.A. Giles. 2002. *A Comparison of U.S. and Canadian Residential Mortgage Markets*. Econometrics Working Papers. Department of Economics, University of Victoria. Victoria, Canada.

Forster, M., et M. Pearson. 2002. « Income distribution and poverty in the OECD area: Trends and driving forces ». *OECD Economic Studies*. N° 34. p. 7–39. Paris (France).

Garner, T.I., et R. Verbrugge. 2009. « Reconciling user costs and rental equivalence: Evidence from the US Consumer Expenditure Survey ». *Journal of Housing Economics*. Vol. 18. N° 3. p. 172–192.

Harding, J.P., S.S. Rosenthal, et C.F. Sirmans. 2007. « Depreciation of housing capital, maintenance, and house price inflation: Estimates from a repeat sales model ». *Journal of Urban Economics*. Vol. 61. N° 2. p. 193–217.

Hou, F. 2010. « Incidence de l'âge, du revenu et de la structure de la famille sur l'accession à la propriété ». *L'observateur économique canadien*. Vol. 23. N° 2. Produit n° 11-010-XPB au catalogue de Statistique Canada. p. 3.1–3.12.

Malpezzi, S. 2002. « Hedonic pricing models: A selective and applied review ». *Housing Economics: Essays in Honor of Duncan Maclennan*. K. Gibb et A. O'Sullivan (éd.). Center for Urban Land Economics Research. University of Wisconsin. Madison (Wisconsin). April 10.

Myles, J. 2000. *La maturation du système de revenu de retraite du Canada : niveaux de revenu, inégalité des revenus et faibles revenus chez les gens âgés*. Produit n° 11F0019M au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Direction des études analytiques : documents de recherche. N° 147.

Rubin, R.M., S.I. White-Means, et L. Mao Daniel. 2000. « Income distribution of older Americans ». *Monthly Labor Review*. Bureau of Labor Statistics. Vol. 123. N° 11 (Novembre). p. 19–30. Washington (D.C.).

Analyse économique (AE)
Documents de recherche
Catalogue N° 11F0027M

N° 001 Une comparaison de la croissance économique au Canada et aux États-Unis à l'âge de l'information 1981-2000 : L'importance de l'investissement dans les technologies de l'information et des communications, **Philip Armstrong, Tarek M. Harchaoui, Chris Jackson et Faouzi Tarkhani (1 mars 2002)**

N° 002 Parité de pouvoir d'achat : Le cas du Canada et des États-Unis, **Beiling Yan (mai 2002)**

N° 003 L'importance accrue des producteurs plus petits dans le secteur de la fabrication : Comparison Canada/États-Unis, **John Baldwin, Ron S. Jarmin et Jianmin Tang (mai 2002)**

N° 004 Statistiques sur le commerce des sociétés affiliées à l'étranger – 1999 : La livraison des biens et des services sur les marchés internationaux, **Colleen Cardillo (avril 2002)**

N° 005 Volatilité de l'emploi au niveau régional dans le secteur canadien de la fabrication : Les effets de la spécialisation et du commerce, **John Baldwin, W. Mark Brown (11 avril 2003)**

N° 006 Antécédents de croissance, degré de concentration des connaissances et structure financière des petites entreprises, **Guy Gellatly, S. Thornhill, A. Riding (06 août 2003)**

N° 007 Prise en compte des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre conventionnel d'estimation de la productivité, **Tarek M. Harchaoui, Dmitry Kabrelyan, Rob Smith (le 1er novembre 2002)**

N° 008 Vaincre les distances, vaincre les frontières : comparaison des échanges régionaux en Amérique du Nord, **W. Mark Brown (16 avril 2003)**

N° 009 L'impact des émissions de gaz à effet de serre sur la croissance de la productivité au Canada, 1981-1996 : une approche expérimentale, **Tarek M. Harchaoui et Pierre Lasserre (le 1er novembre 2002)**

N° 010 Une approche frontière de la productivité multifactorielle au Canada et aux Etats-Unis, **Kais Dachraoui, Tarek M. Harchaoui (3 avril 2003)**

N° 011 Participation aux marchés d'exportation et productivité du secteur canadien de la fabrication, **John R. Baldwin, Wulong Gu (13 août)**

N° 012 Effet de l'utilisation des technologies de pointe sur le rendement des entreprises du secteur canadien de la transformation des aliments, **John R. Baldwin, David Sabourin et David Smith (3 juin 2003)**

N° 013 Statistiques sur le commerce des sociétés affiliées à l'étranger – Opération canadiennes à l'étranger, 1999 à 2001, **Division de la balance des paiements, Michael Marth (mai 2003)**

N° 014 Effect de la réduction des tarifs sur la taille et sur le roulement des entreprises dans le secteur canadien de la fabrication, **Wulong Gu, G. Sawchuk, L. Whewell (19 août)**

N° 015 Les sources de la croissance des émissions de CO2 du secteur canadien des entreprises, 1990 à 1996, **Kaïs Dachraoui, Gerry Gravel, Tarek M. Harchaoui et Joe St. Lawrence (septembre 2003)**

N° 016 Répercussions du travail autonome sur la croissance de la productivité du travail: Comparison Canada-États-Unis, **John R. Baldwin, James Chowhan (21 août 2003)**

N° 017 Le capital public et sa contribution à la productivité du secteur des entreprises du Canada, **Tarek M. Harchaoui et Faouzi Tarkhani (12 novembre 2003)**

N° 018 Prospérité et productivité : Une comparaison Canada-Australie, **Tarek M. Harchaoui, Jimmy Jean et Faouzi Tarkhani (09 décembre 2003)**

N° 019 Exode, rationalisation ou concentration? Analyse des sièges sociaux au Canada, 1999 à 2002, **John Baldwin, Desmond Beckstead et W. Mark Brown (08 décembre 2003)**

N° 020 Effet de l'évolution de l'utilisation des technologies sur le rendement des établissements dans le secteur de la fabrication au Canada, **John Baldwin et David Sabourin (27 juillet 2004)**

N° 021 Concurrence industrielle, évolution des parts de marché et croissance de la productivité, **John Baldwin et Wulong Gu (22 juillet 2004)**

N° 022 Innovation, survie et rendement des établissements canadiens de fabrication, **John Baldwin et Wulong Gu (Septembre 2004)**

N° 023 Renouvellement de l'économie manufacturière au Canada : Une comparaison régionale, 1973 à 1996, **W. Mark Brown (21 octobre 2004)**

N° 024 Rattrapage et perte de terrain : la performance provinciale du PIB par habitant entre 1990 et 2003, **John R. Baldwin, W. Mark Brown, Jean-Pierre Maynard, Danielle Zietsma (9 novembre 2004)**

N° 025 Qu'est-il advenu de la croissance économique et de la productivité au Canada et aux États-Unis à l'ère de l'information? **Tarek M. Harchaoui et Faouzi Tarkhani (23 novembre 2004)**

N° 026 Utilisation de l'eau, prix fictifs et productivité du secteur canadien des entreprises, **Kaïs Dachraoui et Tarek M. Harchaoui (1er décembre 2004)**

N° 027 Libéralisation des échanges : participation aux marchés d'exportation, croissance de la productivité et innovation, **John Baldwin et Wulong Gu (14 décembre 2004)**

N° 028 Comparaison des niveaux de productivité au Canada et aux États-Unis : étude de certains aspects de la mesure, **John R. Baldwin, Jean-Pierre Maynard, Marc Tanguay, Fanny Wong et Beiling Yan (20 janvier 2005)**

N° 029 Intégration et cointégration : les prix dans les secteurs canadien et américain de la fabrication obéissent-ils à la « loi du prix unique »? **André Bernard, Paul Warren et Beiling Yan (15 février 2005)**

N° 030 Rentabilité des entreprises sous contrôle canadien par rapport aux entreprises sous contrôle américain, **Paul Warren (3 mars 2005)**

N° 031 Réactions à la libéralisation des échanges : changements observés au niveau de la diversification des produits dans les usines sous contrôle étranger et canadien, **John R. Baldwin, Richard Caves et Wulong Gu (24 mars 2005)**

N° 032 Investissements du Canada en science et innovation : Le concept actuel de la recherche et développement est-il suffisant? **John R. Baldwin, Desmond Beckstead et Guy Gellatly (12 avril 2005)**

N° 033 Les disparitions du monde industriel : Fermetures d'usines et retrait de capitaux, **John R. Baldwin (4 mai 2005)**

N° 034 Multinationales étrangères et effectif des sièges sociaux des enterprises canadiennes de fabrication, **John R. Baldwin et W.Mark Brown (8 juin 2005)**

N° 035 Demande de compétences au Canada : le rôle de l'impartition à l'étranger et de la technologie de l'informaton et des communications, **Beiling Yan (28 octobre 2005)**

N° 036 Crédit commercial et limitation du crédit des entreprises canadiennes, **Rose Cunningham (04 novembre 2005)**

N° 037 Indicateurs clés au Canada, **Paul Warren (30 novembre 2005)**

N° 038 Les répercussions du commerce sur la taille des usines, la durée des cycles de production et la diversification, **John R. Baldwin et Wulong Gu (19 mai 2006)**

N° 039 Comment les régions du Canada s'adaptent-elles à un marché nord-américain plus grand et plus intégré? **Wulong Gu et Gary D. Sawchuk (31 mai 2006)**

N° 040 Proposition pour le traitement de la recherche et du développement comme une dépense en immobilisations dans le SCN du Canada, **Meir Salem et Yusuf Siddiqi (29 juin 2006)**

N° 041 Les mouvements cycliques du taux de change et les prix dans les secteurs canadien et américain de la fabrication, **John R. Baldwin et Beiling Yan (28 juin 2006)**

N° 042 Concurrence, roulement des entreprises et croissance de la productivité, **John R. Baldwin et Wulong Gu (25 septembre 2006)**

N° 043 Influences intérieures et étrangères sur les prix canadiens selon les mouvements cycliques du taux de change, 1974 à 1996, **John R. Baldwin et Beiling Yan (8 novembre 2006)**

N° 044 Les fluctuations de l'avantage comparatif : le commerce et la spécialisation industrielle des régions manufacturières au Canada, 1974 à 1999, **W. Mark Brown (25 juin 2007)**

N° 045 Économies urbaines et productivité, **John R. Baldwin, Desmond Beckstead, W. Mark Brown et David L. Rigby (18 juin 2007)**

N° 046 PIB réel et pouvoir d'achat de la production provinciale, **Ryan Macdonald (24 juillet 2007)**

N° 047 Estimation de la PTF en présence de points aberrants et de points leviers : examen de l'ensemble de données KLEMS **Ryan Macdonald (5 décembre 2007)**

N° 048 Croissance du revenu réel du Canada et des États-Unis avant et après 2000 : renversement des fortune, **Ryan Macdonald (22 novembre 2007)**

N° 049 Économies d'agglomération : estimations de panel de microdonnées du secteur canadien de la fabrication, **John R. Baldwin, W. Mark Brown et David L. Rigby (5 février 2008)**

N° 050 Un examen du rôle du capital public dans la production, **Ryan Macdonald (15 avril 2008)**

N° 051 Dynamique de la libéralisation des échanges et de la productivité : un éclairage canadien, **Alla Lileeva (7 mai 2008)**

N° 052 Accès géographique au marché et effets du commerce sur la durée des cycles de production, la diversité des produits et la taille des établissements de fabrication au Canada, 1974 à 1999, **John R. Baldwin, W. Mark Brown et Wulong Gu (9 mai 2008)**

N° 053 Roulement des entreprises et croissance de la productivité dans le secteur canadien du commerce de détail **John R. Baldwin et Wulong Gu (8 décembre 2008)**

N° 054 Adaptation à la concurrence des importations : effets du commerce avec les pays à bas salaires sur le portefeuille de produits des établissements manufacturiers canadiens, **John R. Baldwin et Alla Lileeva (16 mai 2008)**

N° 055 Impartition et délocalisation au Canada : tendances, causes et répercussions économiques, **John R. Baldwin et Wulong Gu (23 mai 2008)**

N° 056 Dessaisissements et acquisitions d'usines dans le secteur canadien de la fabrication, **John R. Baldwin, Robert Gibson et Yanling Wang (4 juin 2009)**

N° 057 Le secteur canadien de la fabrication : adaptation aux défis, **John R. Baldwin et Ryan Macdonald (Juillet 2009)**

N° 058 PPA ou PPP : parité de pouvoir d'achat ou parité de pouvoir de production?, **John R. Baldwin et Ryan Macdonald (Décembre 2009)**

N° 059 Revenu intérieur brut réel, prix relatifs et performance économique dans les divers pays membres de l'OCDE, **Ryan Macdonald (Janvier 2010)**

N° 060 Taille de l'usine, nationalité et changement de propriété, **John R. Baldwin et Yanling Wang (Février 2010)**

N° 061 La disparition des usines de fabrication canadiennes : réponses hétérogènes aux changements de tarifs et de taux de change réels, **John R. Baldwin et Beiling Yan (Mars 2010)**

N° 062 Les estimations du capital humain au Canada : approche fondée sur le revenu de la vie entière, **Wulong Gu et Ambrose Wong (Juin 2010)**

N° 063 Dynamiques du marché d'exportation et productivité au niveau de l'établissement : impact des réductions tarifaires et des cycles des taux de change, **John Baldwin et Beiling Yan (25 juin 2010)**

N° 064 Revenus des Canadiens à l'âge de la retraite et en âge de travailler : prise en compte de la propriété, **W. Mark Brown, Feng Hou et Amélie Lafrance (26 juillet 2010)**

N° 065 *À paraître*